

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Analýza specifík a aplikace vybraných metod oceňování vinic
Analysis of Specifics and Application of Selected Vineyards Valuation Methods

Student:	Bc. Zbyněk Dvořáček
Vedoucí diplomové práce:	Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2018

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra veřejné ekonomiky

Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Zbyněk Dvořáček**
Studijní program: N6202 Hospodářská politika a správa
Studijní obor: 6202T055 Veřejná ekonomika a správa
Téma: **Analýza specifík a aplikace vybraných metod oceňování vinic**
Analysis of Specifics and Application of Selected Vineyards Valuation Methods

Jazyk vypracování: čeština

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Přístupy k oceňování zemědělské půdy a porostů
 3. Ocenění vybraných vinic
 4. Interpretace výsledků a zhodnocení
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků diplomové práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

BRADÁČ, A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. 4., přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.
PAVLOUŠEK, Pavel. *Pěstování révy vinné*. Praha: Grada, 2011. 336 s. ISBN 978-80-247-3314-2.
SHAPIRO, E., D. MACKMIN and G. SAMS. *Modern Methods of Valuation*. New York: Routledge, 2013. ISBN 978-0-08-097116-2.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí diplomové práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 24.11.2017

Datum odevzdání: 27.04.2018



doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Zdeněk Zmeškal
děkan fakulty

Prohlašuji, že jsem celou práci včetně všech příloh vypracoval samostatně.

Použité materiály jsem uvedl v seznamu literatury.

V Ostravě 25. 04. 2018



Zbyněk Dvořáček

Obsah

1. Úvod.....	6
2. Přístupy k oceňování zemědělské půdy a porostů.....	8
2.1 Administrativní oceňování	8
2.2 Oceňování zemědělských pozemků podle cenového předpisu.....	9
2.2.1 Bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ).....	9
2.2.2 Přírážky a srážky základní ceny	10
2.2.3 Postup ocenění zemědělského pozemku	11
2.3 Oceňování trvalých porostů podle cenového předpisu.....	12
2.3.1 Lesní porosty	12
2.3.2 Ovocné dřeviny	12
2.3.3 Okrasné rostliny	12
2.3.4 Vinná réva a zařízení vinic	13
2.3.5 Chmelová réva a zařízení chmelnic	14
2.4 Tržní oceňování	14
2.5 Výnosové oceňování nemovitostí.....	15
2.5.1 Nájemné	15
2.5.2 Výnosová hodnota.....	17
2.5.3 Výpočet výnosové hodnoty	17
2.5.4 Výnosy a náklady	18
2.5.5 Míra kapitalizace	19
2.5.6 Odpočet nákladů na uvedení do pronajímatelného stavu.....	20
2.6 Komparativní oceňování nemovitostí.....	21
2.6.1 Základní pojmy komparativní metody	22
2.6.2 Podklady pro cenové porovnání	23
2.6.3 Metody přímého porovnání	24
2.6.4 Porovnání jednotkových cen	25

2.7	Nákladové oceňování nemovitostí.....	25
2.7.1	Zjištění ceny nákladovou metodou	26
2.7.2	Životnost vinic.....	27
2.7.3	Opotřebení vinic	27
2.8	Společná zemědělská politika (SZP)	28
2.8.1	Společná zemědělská politika v ČR.....	29
2.9	Podpora vinic.....	30
2.9.1	Restrukturalizace a přeměna vinic	30
2.9.2	Výše podpor vinic	30
2.9.3	Agroenviromentální opatření	31
3.	Ocenění vybraných vinic.....	31
3.1	Vinná réva v ČR	32
3.2	Produkční systémy vinohradnictví	32
3.2.1	Konvenční systém ošetřování vinic.....	32
3.2.2	Integrovaná produkce vinic	33
3.2.3	Biologická produkce vinic	33
3.2.4	Biodynamické ošetřování vinic.....	34
3.3	Charakteristika oceňované vinice	34
3.4	Administrativní ocenění	36
3.4.1	Ocenění zemědělského pozemku	37
3.4.2	Ocenění trvalého porostu (rostlin vinné révy a zařízení vinice)	39
3.4.3	Výpočet celkové administrativní hodnoty oceňovaného pozemku.....	41
3.5	Tržní ocenění	41
3.5.1	Výnosová metoda.....	41
3.5.2	Porovnávací metoda	47
3.5.3	Nákladová metoda.....	53
4.	Interpretace výsledků a zhodnocení	55

4.1	Jednotlivé výsledky ocenění	55
4.2	Medián	56
4.3	Aritmetický průměr	57
4.4	Vážený aritmetický průměr	57
4.5	Metoda min-max.....	59
4.6	Zhodnocení výsledků a doporučení	59
5.	Závěr.....	61
	Seznam použité literatury	63
	Seznam zkratek	66
	Seznam tabulek	
	Seznam obrázků	
	Prohlášení o využití výsledků diplomové práce	
	Seznam příloh	
	Přílohy	

1. Úvod

Diplomová práce je zaměřena na řešení problematiky oceňování zemědělské půdy a porostů. V této problematice jsem se konkrétně zabýval oceňováním vinic. Ocenění zemědělského pozemku se dá využít jak ve veřejném sektoru, tak i v soukromém. Využívají ho soudy, pojišťovny, určuje se podle něj výše určitých daní a také se používá při prodeji a koupi majetku. Z obecného hlediska můžu říci, že by celá společnost měla být obeznámena s tímto tématem, protože v případě pořizování zemědělského pozemku bychom si sami mohli určit, jestli je jeho daná cena adekvátní a věděli bychom na co si máme dát pozor. Naopak při prodeji vlastního zemědělského pozemku bychom si mohli určit cenu také sami a tím by se dala ušetřit spousta peněz, protože nebudeme muset platit za odborné ocenění. Navíc nám znalost tohoto tématu řekne, jaká je správná hodnota našeho zemědělského majetku, což je pro spoustu lidí důležitým poznatkem.

Cílem této práce je najít nejlepší způsob pro ocenění vybrané vinice, ideálně potom takový s univerzální aplikovatelností i na další vinice. Z tohoto důvodu je zde vytvořeno ocenění vybrané vinice více metodami, a ty jsou dále srovnávány a analyzovány, aby bylo dosaženo nejreálnějšího výsledku a tím se zjistilo, která metoda bude funkční pro jakoukoliv vinici.

Hypotéza této práce je taková, že se tržní ceny vinice budou významně lišit od administrativní hodnoty, protože v administrativním ocenění nejsou zahrnuty dotace na vinohradnictví z Evropské unie, a navíc se nebere v potaz současný stav a vývoj vinice.

V této práci jsem použil **metody** administrativního a tržního ocenění (výnosovou, porovnávací a nákladovou metodu). Dále byly použity metody syntetické, indukční a dedukční.

Diplomová práce je rozdělena do pěti kapitol včetně úvodu a závěru. Práce je složena z teoretické a praktické části. V první kapitole je úvod do problematiky předmětu této práce.

Ve druhé kapitole nejprve popisují způsob oceňování zemědělské půdy a trvalých porostů z hlediska administrativního. Toto ocenění se provádí zvlášť na pozemek a trvalý porost. Co se týče pozemku, u něj se určuje základní cena pomocí bonitovaných půdně ekologických jednotek a dále se upravuje přírážkami a srážkami ze zjištěné základní ceny. U trvalého porostu se zjistí základní cena podle oceňovací vyhlášky a také se následně upravuje přírážkami a srážkami. Nakonec se výsledné hodnoty pozemku a trvalého porostu sečtou. Následně se v této kapitole zabývám oceňováním nemovitostí z hlediska tržního. Toto tržní ocenění je možné vypočítat třemi způsoby, kterými jsou výnosový, porovnávací a nákladový. Výpočet tržního ocenění významně závisí na znalostech odhadce a na konkrétních informacích

o oceňovaném objektu. Dále je v této kapitole popsána česká a evropská legislativa upravující problematiku provozování vinic, obchodu s nimi a je zde také zmíněna dotační politika.

Ve třetí kapitole už se dostaneme k praktické části práce, která je stěžejní. Na začátku kapitoly je stručný úvod do vinohradnictví v České republice. Dále pokračuji aplikací oceňovacích metod, které jsou popsány ve druhé kapitole, a pomocí těchto metod jsou zde vypočteny celkové hodnoty ocenění vybrané vinice.

Ve čtvrté kapitole se na základě výsledků zabývám výběrem nejvhodnějšího způsobu ocenění a jeho aplikovatelnosti na ostatní vinice. Pátá a také poslední kapitola je závěr, ve němž jsou shrnuty výsledky práce a konečné zhodnocení těchto výsledků.

2. Přístupy k oceňování zemědělské půdy a porostů

K zjištění cen zemědělské půdy a porostů se dnes používá více způsobů, k nimž je přistupováno z různých hledisek. Dvěma základními hledisky jsou administrativní a tržní ocenění. Při tržním ocenění je možné použít tři způsoby postupu:

První způsob je nazván výnosový. Základem tohoto způsobu je určení výnosů z nemovitosti. Musí se určit čisté výnosy; jak budou vysoké a jak dlouho budou dosažitelné, a také vynaložené náklady.

Druhý způsob je nazván porovnávací (komparativní). Základem tohoto způsobu je porovnání nemovitostí, které mají stejná nebo podobná kritéria a jsou nalezeny v inzercích nebo již byly prodány.

Třetí způsob je nazván nákladový. Základem tohoto způsobu je sečtení nákladů na postavení stavby (vinice). (Bradáč, 2007)

2.1 Administrativní oceňování

Tímto způsobem ocenění se zjišťuje takzvaná cena administrativní neboli zjištěná, která se určuje podle cenového předpisu. Momentálně je to předpis daný zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Vyhláška č. 540/2002 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., je prováděcím předpisem u zmíněného zákona. V průběhu let se vyhlášky měnily především s ohledem na koeficienty cen staveb a koeficienty prodejnosti. Zákon č. 151/1997 Sb. dále určuje případy, u nichž se musí použít cenový předpis. Patří sem např. způsob výpočtu újmy nebo škody způsobené na produkčních funkcích lesa, dále se jedná o majetek nebo služby určené k jinému účelu než k prodeji a u účelů stanovených zvláštními předpisy (konkurs a vyrovnání, soudní poplatky atd.). Zákon platí i v případě, určí-li tak příslušný orgán v rámci své kompetence nebo při dohodě stran. Zákon není platný pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů, při stanovení jiného způsobu ocenění zvláštním předpisem a u převádění majetku podle zvláštního předpisu. Tento zákon určuje základní zásady, které jsou důležité pro oceňování a je třeba na ně dbát. (Bradáč, 2007)

Administrativní ocenění se používá primárně pro určení spravedlivého ocenění, aby některé subjekty nebyly znevýhodněny nebo zvýhodněny v porovnání s jinými subjekty. Kvůli spravedlivému ocenění se využívá při zjišťování daňové povinnosti, navíc jde o poměrně rychlý způsob ocenění. (Shapiro, 2013)

Cena prodejní nebo kupní se může lišit od ceny administrativní, je libovolná a určuje se dohodou při prodeji nebo koupi. Výjimka je pouze u nemovitostí financovaných úplně nebo

částečně ze státního rozpočtu, státního fondu anebo z dalších státních prostředků, u nichž je omezena horní hranice ceny. V minulých obdobích při určování kupní ceny byla administrativní cena dána jako maximální kupní cena. Tyto kupní ceny se postupně upravovaly vyhláškami o převýšení administrativní ceny nejprve o 20 % a poté o 40 %, až došlo ke zrušení limitu úplně. Stejně se u všech organizací ceny dohodou ujednávaly i dříve. (Bradáč, 2007)

2.2 Oceňování zemědělských pozemků podle cenového předpisu

Určení ceny zemědělských pozemků podle cenového předpisu se provádí výnosovým způsobem dle bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ). Poloha, využitelnost pro zemědělskou výrobu (technické a přírodní překážky) a chráněná území ovlivňují základní ceny pozemků, které jsou dány vyhláškou. Základní cena se zjistí pomocí bonitovaných půdně ekologických jednotek, avšak pozemek musí být zapsán v katastru nemovitosti jako vinice, chmelnice, zahrada, orná půda, ovocný sad nebo trvalý travní porost. Dále pozemek nesmí být předmětem stavebního řízení a nesmí být regulačním či územním plánem předurčen k nezemědělskému využití a také nesmí být pozemek zalesněn. Jedná-li se o zahradu, musíme vědět, že netvoří jednotný funkční celek se zastavěným pozemkem. Dále se základní cena upravuje přírážkami a srážkami podle přílohy č. 1 a následně se násobí koeficientem prodejnosti (K_p). Koeficient prodejnosti je u zemědělských pozemků roven jedné. V případě, že není zemědělský pozemek bonitován a je to potvrzeno Pozemkovým úřadem, je k ocenění využita základní cena, která je průměrem cen zemědělských pozemků v daném katastrálním území podle zvláštního předpisu. Tato základní cena průměrná se dále upravuje stejně jako základní cena bonitovaná. Zjištěná cena nesmí být menší než $0,70 \text{ Kč/m}^2$. (Bradáč, 2007)

2.2.1 Bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ)

Určení BPEJ je dáno kvůli vyhodnocení relativních i absolutních produkčních schopností zemědělské půdy a hodnotí i její nejlepší využití. Základem BPEJ je pětimístný kód (např. 83959). První číslo určuje, o jaký klimatický region se jedná (rozmezí 0–9). Druhé a třetí číslo vypovídá o zařazení půdy do klasifikační soustavy hlavní půdní jednotky (HPJ) (rozmezí 01–78). Čtvrté číslo říká, jaká je sklonitost terénu a na kterou světovou stranu je pozemek orientován (rozmezí 0–9). Páté číslo udává kombinaci půdní hloubky a skeletovitosti půdního profilu (rozmezí 0–9). Obsah základní soustavy je 2140 BPEJ, pro které existují i ekonomické charakteristiky, nicméně je dalších 138 nových BPEJ, pro něž neexistují ekonomické charakteristiky a je nutné je nejdříve vyhodnotit. Z toho vyplývá, že existuje 2278 BPEJ kódů.

Bližší definice jednotlivých čísel BPEJ

- a) Klimatický region – jsou v něm sdružena území s víceméně stejnými klimatickými podmínkami na vývoj i růst zemědělských rostlin. Členění klimatických regionů vzniklo hlavně kvůli bonitaci půdy. Regiony se rozdělují podle mnoha odlišností: jsou to např. průměrné roční teploty, suma průměrných denních teplot vyšších než 10° C, teploty během vegetačního období, úhrn ročních srážek a srážky ve vegetačním období, možnost výskytu suchých vegetačních období v %, hranice sucha, vláhová jistota, faktor mezoreliéfu, klimatické singularity a nadmořská výška. Veškeré údaje pro klimatický region byly zpracovány Českým hydrometeorologickým úřadem (ČHMÚ) v letech 1901–1950. Vzniklo deset klimatických regionů pro Českou a zároveň i Slovenskou republiku na základě zmíněných podkladů od ČHMÚ. Tyto regiony se vymezily na mapě 1:200 000 a jejich pojmenování jsou – velmi teplá oblast, teplá oblast, mírně chladná oblast, chladná oblast s podtříděním subregionů na suchý, mírně suchý, mírně vlhký a vlhký.
- b) Hlavní půdní jednotka – je syntetická agronomizovaná jednotka definovaná jako seskupení genetických půdních typů, půdotvorných substrátů, subtypů, hloubky půdy, zrnitosti, reliéfu území a typu hydromorfizmu.
- c) Sklonitost a expozice – tyto faktory jsou zahrnuty v jedné číslici, protože spolu souvisí a určují kvalitu výsledné BPEJ. Sklon pozemku je důležitý kvůli obdělávání zemědělskými stroji a také se sklonem souvisí riziko eroze (čím svažitéjší území, tím je to horší). Orientace pozemku na danou světovou stranu ovlivňuje vegetační podmínky kvůli jinému osvit, rozdílným teplotám a i srážkám. Zásadní je určení pozemků orientovaných severně a jižně. Expozice se určuje pomocí kompasu, popřípadě mapy a sklon terénu se zjistí sklonoměrem.
- d) Skeletovitost a hloubka půdy – tyto dvě klasifikace půdy významně ovlivňují hospodaření s půdou a její funkce.¹

2.2.2 Přirážky a srážky základní ceny

Upravují základní cenu, protože pozemky s rozdílnou polohou a lepším či horším zemědělským využitím nemůžou mít stejnou cenu.

Přirážky podle přílohy č. 1 tabulka 1.1 u zemědělského pozemku, kdy se pozemek nachází v blízkosti více obcí než jedné, bere se nejvyšší přirážka blízké obce. V rámci jednoho

¹ Zdroj: <https://bpej.vumop.cz>

katastrálního území, ve kterém je část území jedné obce oddělena jiným územím druhé obce, se daná přírážka musí vynásobit koeficientem 0,65.

Srážky podle přílohy č. 1 tabulka 1.2 se u čísla 1 určují pomocí vzdálenosti, která je měřena vzdušnou čarou. Měří se nejkratší vzdálenost mezi hranicí pozemku a souvisle zastavěnou částí obce (zahrádkové a rekreační osady nebo samoty a podobné ojedinělé stavby se neberou v potaz). Při již zmíněných srážkách se dále uvažuje a přihlíží k možnostem dostání se k pozemku po nezpevněných a neudržovaných polních cestách (kratší varianta) a po zpevněných komunikacích (delší varianta).

Srážky u čísla 2 se používají, když je využitelnost pozemku průkazně snížena při rostlinné výrobě, a nesmí se jednat o pozemek, na který již byla poskytnuta náhrada za újmy.

U pevných překážek se jedná o ty, které nejsou vyjmuty z pozemku na katastru nemovitosti. Jedná-li se o zvýšenou balvanitost, musí dojít k potvrzení Báňským úřadem. V případě, že zemědělský pozemek je v bezprostřední blízkosti lesního pozemku i s lesním porostem, je možné snížit základní cenu podle BPEJ kvůli odčerpávání živin a vody lesním porostem. Cena se dá snížit o 60 % u jižního, o 40 % u východního a západního a o 20 % u severního pozemku, avšak na šíři maximálně 20 metrů. V případě pozemku nacházejícího se na zvláště chráněném území se srážky uplatňují při zásadním omezení zemědělské využitelnosti pozemku. Imisní znečištění znamená roční depozici oxidu siřičitého, vodíkových iontů, prašného aerosolu a expoziční index ozonu. ČHMÚ může poskytnout informace o imisním znečištění.

Přirážky i srážky se u cen zemědělských pozemků mohou používat současně, avšak musí být odůvodněny a musí mít úřední podklady od orgánů státní správy a Českého hydrometeorologického ústavu. (Bradáč, 2007)

2.2.3 Postup ocenění zemědělského pozemku

Nejdříve se musí zjistit bonitované půdní jednotky pomocí výpisu z katastru nemovitostí. Pozemek nemusí mít pouze jeden BPEJ, protože část pozemku může být například svažité a část rovinatá. V případě neexistence BPEJ v katastru nemovitostí se musí vyžádat tzv. Podklad pro ocenění pozemků na příslušném pozemkovém úřadě, kde je nutné předložit výpis z katastru nemovitostí.

Následně se podle BPEJ zjistí základní cena pozemku za 1 m². Základní cena se upraví srážkami a přirážkami. Počet obyvatel obce nalezneme v Malém lexikonu obcí, který každý rok vydává Český statistický úřad.

V případě nebonitovaného pozemku se použije průměrná cena podle zvláštního předpisu. Je jím vyhláška Ministerstva zemědělství č. 463/2002 Sb., kde je stanoven seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými cenami zemědělských pozemků (každý rok se vyhláška obnovuje a doplňuje). Zjištěné ceny se upravují stejně jako bonitované a násobí se koeficientem K_p . (Bradáč, 2007)

2.3 Oceňování trvalých porostů podle cenového předpisu

Podle zákona č. 151/1997 se při oceňování trvalé porosty člení podle §14 na lesní porosty, ovocné dřeviny, okrasné rostliny a vinnou a chmelovou révu.

2.3.1 Lesní porosty

Oceňují se způsobem výnosovým a nákladovým. Lesní dřeviny se člení podle věku, zakmenění, bonitních stupňů, zastoupení v lesním porostu a obmýti. Vyhláška stanovuje základní cenu lesa a její úpravu podle hospodářského tvaru lesa, sortimentace porostu, kategorie lesa, stupně poškození porostu a ostatních faktorů, které mají vliv na množství produkce dřeva.

V případě, že je zpracovaný závazný podklad o oceňovaném lesním porostu podle zvláštního předpisu, vychází se při oceňování z něj. Když zpracovaný není nebo informace již nejsou aktuální a pravdivé, musí se údaje o lesním porostu zjistit podle skutečného stavu.

2.3.2 Ovocné dřeviny

Ocenění závisí na věku dřeviny, druhu dřeviny, způsobu založení, pěstebním tvaru, zdravotním stavu, ošetřování, plodnosti, jakosti odrůdy a podmínky na pěstebním místě. Ocenění se provádí výnosovým způsobem.

Při pěstování podkultur pod ovocnými stromy se snižuje hodnota ovocných stromů. Ceny ovocných dřevin se dělí do dvou skupin na Kč/m², které se používají na ovocné sady plantážového typu (výměra musí být větší než 0,25 ha) a na Kč/ks, kde jsou sady zahrádkového typu. Základní cena je různá v jednotlivých letech života dřeviny. Po výsadbě cena každý rok stoupá až do doby plné plodnosti, kdy se cena určitou dobu drží a po ukončení tohoto období klesá až na zbytkovou hodnotu.

2.3.3 Okrasné rostliny

Tyto rostliny se oceňují nákladovým způsobem. Okrasné rostliny se dělí na 5 skupin. Jsou to stromy, keře a liány, trvalky, neprodukční travníky a živé ploty. Podle těchto skupin se

určuje základní cena. Cena okrasných rostlin každých 5 let od výsadby stoupá a poslední hodnota zůstává.

2.3.4 Vinná réva a zařízení vinic

Vinná réva se oceňuje výnosovým způsobem a postup je podobný jako u ocenění ovocných porostů. Do ceny vinné révy se započítává i hodnota zařízení vinice. Zařízení vinice se musí postavit nejpozději do 3 let vysazení vinice, protože réva začíná plodit, nicméně v případě nepostavení nosné konstrukce se snižuje cena rostliny révy o 20 %. Při oceňování vinohradu je nutné ho projít a sečíst všechny keře extenzivního typu se stejným stářím, stejným tvarem, stejným ošetřováním, popřípadě poškozením, u intenzivního typu se musí rozlišit odrůdy. K vytvořeným skupinám se následně přiřadí základní cena z předpisu.

Úpravy základních cen vinic

- a) V případě zanedbané péče, velkého množství chybějících keřů nebo prokazatelného zdravotního či mechanického poškození je možné snížit cenu až o 70 %,
- b) při počtu keřů nad 4000 ks/ha je možné zvýšit cenu až o 50 %, nicméně do 2,5 % za každých 100 ks a naopak při menším počtu keřů než 4000 ks/ha se cena stejným způsobem snižuje opět až o 50 %,
- c) vinice, která produkuje i sadby (musí být certifikované), může mít vyšší cenu až o 10 % a až o 20 % v případě vyšších stupňů rozmnožovacího materiálu,
- d) opěrná konstrukce tvoří 20 % základní ceny, když jsou sloupky z pozinkované oceli, může se zvýšit na 22 %, stejné je to při použití drátů z nerezové oceli. Betonové sloupky naopak cenu snižují na 18% podíl a dřevěné naimpregnované sloupky na 16%,
- e) když se vinice nachází mimo viniční trať, cena se snižuje o 20 %, expozice vinice na sever, která je ve viniční trati, opět snižuje cenu až do 20 %, ale cena se až o 20 % zvýší, když je vinice ve viniční trati a je orientovaná na jih,
- f) vinná réva v pergolách, u zdi atd. může mít vyšší cenu až o 80 % podle kvality opěrné konstrukce, naopak se cena může snížit až o 30 % v případě zhoršeného stavu opěrné konstrukce,
- g) po zvyšování a snižování cen se konečná cena vinic a vinné révy nesmí dostat pod příslušné ceny v příloze č. 2 tabulka 2.1.

2.3.5 Chmelová réva a zařízení chmelnic

Chmelová réva se stejně jako vinná oceňuje i se zařízením, nicméně zařízení chmelnice a porost se oceňují odděleně. U chmelové révy se používá při oceňování jednotka 1 m². Cena od vysazení chmelu každým rokem klesá, také tabulky jsou vedeny pouze do 20 let věku chmelu, s více lety se převážně nepočítá. Ceny chmelnic jsou rozděleny na dva druhy. Záleží na tom, zda je réva vysazená z ozdravených kořenáčů (dražší, protože jsou viruprosté) nebo neozdravených kořenáčů.

Cena chmelnice se může snížit až o 30 %, pokud je očividná nedostatečná péče, mechanické nebo zdravotní poškození či jiný případ poškození anebo hodně chybějících rostlin. Naopak se cena může zvýšit až o 10 %, když je na chmelnici vytvořen závlahový systém, avšak tento systém musí mít životnost 10 let. (Bradáč, 2007)

2.4 Tržní oceňování

V minulém století se v soudní praxi používal termín „obecná cena“, ale v současnosti jde spíše o „tržní cenu či hodnotu“ a v zákoně o oceňování majetku figuruje jako „cena obvyklá“. Všeobecně jde o cenu, za kterou se na volném trhu v určeném místě a čase může nakoupit nebo prodat srovnatelná věc a tato cena se zjišťuje tržním oceňováním.

Obvyklá cena je vymezena v § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku jako cena obdržená při prodeji majetku nebo poskytnutí služby, které jsou si navzájem podobny, a to v obchodním styku v rámci tuzemského obchodování ke dni ocenění. Na cenu mají vliv vnější okolnosti, kterými mohou být přírodní činitelé, vztahy mezi kupujícím a prodávajícím v rámci rodiny, majetku nebo osobního rázu, ale také osobní obliba daného majetku nebo služby.

Pro zjištění úřední ceny se dle zákona pro nemovitosti určí metodika, tj. oceňovací předpis, avšak může být použita cena obvyklá, což by znamenalo, že není nutné použít jiný způsob ocenění podle dalších právních předpisů.

Máme-li dostupné informace, můžeme obvyklou cenu stanovit srovnáním uskutečněných nákupů a prodejů analogických nemovitostí za stanoveného místa a času. Pokud nejsou informace dostatečné, použijeme náhradní metodiku a následně dojde k:

- ocenění časovou cenou (cena nové nemovitosti snižena o opotřebení),
- ocenění výnosovému,
- z daných cen určíme prostý a vážený průměr,
- ve výsledku se odborným odhadem určí přiměřená cena nebo její rozpětí.

Jak literatura, tak i mezinárodní a evropské oceňovací standardy IVS a EVS kladou důraz na reprodukční náklady a následná hodnota povede k reprodukční ceně. Vysvětlením může být, že bude-li nějaká nemovitost značně zisková, zvýší se po ní poptávka. To vyvolá nadměrnou výstavbu až vznikne nadbytek a následně klesne výnosnost, jelikož nebude snadné nemovitosti pronajmout. V dlouhodobém měřítku může dojít k rovnováze budou-li nemovitosti použity k jiným účelům.

Za obecnou cenu se považoval průměr mezi věcnou a výnosovou hodnotou, ale v současnosti, kdy věcná hodnota převyšuje výnosovou, se spíše užije vážený průměr, který má vyšší váhu na výnosové hodnotě.

Jsou-li vypracovány cenové mapy pozemků v obcích, můžeme je využít pro stanovení ceny u pozemků. Cenové mapy však musí být zpracovány na základě porovnání už uskutečněných prodejů nemovitostí. Ale pokud cenové mapy nejsou vypracovány, nelze stanovit cenu podle vyhlášky č.540/2002 Sb., protože na základě této vyhlášky není v některých případech dosahováno skutečné ceny pozemků. V tomto případě se cena stanoví porovnáním cen s určitou výhodou.

Tržní hodnota majetku, tj. odhadnutá částka, za kterou by se při transakci dalo aktivum vyměnit v den ocenění se souhlasem mezi kupujícím a prodávajícím. Směna by měla být řádná a obě strany by měly jednat svědomitě a na základě vlastního přesvědčení.

Až při skutečném nákupu nebo prodeji se tvoří vlastní tržní cena, která se může lišit od hodnoty zjištěné a nelze ji přesně určit. V posledních pár desítkách let se v bankovním sektoru objevil pojem „tržní cena v tísní“, za kterou se s největší pravděpodobností rychle nemovitost prodá. (Bradáč, 2007)

2.5 Výnosové oceňování nemovitostí

Výnosové oceňování nemovitostí je určení tržní hodnoty nemovitosti, která je v tomto případě dána výnosovou hodnotou. Tato hodnota se zjistí pomocí možných zisků z nemovitosti.

2.5.1 Nájemné

Znamená, že nájemce platí pronajímateli částku, která je stanovena hodnotou věci, náklady na údržbu a dalšími potřebnými výdaji na nemovitost v peněžním vyjádření. Pronajímatel tak dává právo nájemci využívat nemovitost nebo její část.

Vlastníkovi přísluší všechny související náklady spojené s vlastnictvím a chodem nemovitosti jako je například údržba, daň z nemovitosti, pojištění atd. Ze zákona o cenách ve § 2 odst. 1 vyplývá, že součástí nájemného by měly být náklady a patřičný zisk.

Druhy nájemného:

- nákladové nájemné: jedná se o částku, která vlastníkovvi z nájemného pokryje pouze jeho vlastní náklady související s vlastnictvím a pronájmem nemovitosti, ale nezíská tak žádný výnos z kapitálu,
- ekonomické nájemné: jedná se o částku, která vlastníkovvi z nájemného pokryje všechny jeho náklady související s vlastnictvím a pronájmem nemovitosti a také získá patřičný výnos z kapitálu,
- nájemné obvyklé: jde o výši nájemného vycházející ze zákona o oceňování majetku, která je uvedena v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. Ze zákona vyplývá, že není-li stanoveno jinak, majetek a služba se oceňují obvyklou cenou. Z definice vyplývá, že se jedná o obchodování v rámci tuzemska, avšak nejedná se o ceny v celé ČR, ale v určitém místě. Dále také mezi vlivy, které ovlivňují cenu, bychom měli zahrnout regulaci nájemného, které se nezahrnuje do souboru, který se tvoří pro cenové porovnání.

Náklady spojené s pronajímáním nemovitosti: tyto náklady hradí pronajímatel, které souvisí s danou nemovitostí, například:

- daň z nemovitých věcí,
- pojištění proti živlům a odpovědnosti,
- náklady na opravu a údržbu,
- správa nemovitosti,
- amortizace,
- nájemné z pozemku, je-li pozemek ve vlastnictví někoho jiného,
- provize z pronájmu.

Hrubý výnos z nájemného je suma peněz, kterou hradí nájemce nemovitosti. Čistý výnos z nájemného je hrubý výnos snížený o náklady vynaložené na pronájem nemovitosti. Dle zákona o cenách by se tento výnos dal považovat za zisk.

2.5.2 Výnosová hodnota

Na cenu nemovitosti je nahlíženo z ekonomického hlediska, a to tak, že se srovnají dostupné zisky z nemovitosti, které se pořídily za danou cenu, se zisky dostupnými ze stejné sumy uložené na konkrétní úrok. Ziskem se rozumí nájemné a od něj se odečtou náklady na jeho získání (daň z nemovitých věcí, pojištění proti živlům a odpovědnosti a další náklady). A jelikož je majetek odepisován, jako náhrada je považována amortizace neboli odpisy. Získané výnosy za delší časové období mohou být stejné nebo se mohou měnit v čase stejně jako náklady.

Výnosová hodnota se získá jako suma všech čistých budoucích výnosů z nemovitosti. Jelikož se jedná o výnosy, které jsou realizovány v budoucnu, musí se upravit odúročením na současnou hodnotu.

2.5.3 Výpočet výnosové hodnoty

Základem pro výpočet výnosového ocenění jsou budoucí výnosy, které jsou diskontovány tzn. odúročeny, kde q je stanovení odhadu. Náklady a výnosy jsou spláceny na konci roku.

Máme-li nemovitost s výnosem pouze za jeden rok, kdy je nájemné také splaceno, nemovitost nadále nemá žádnou hodnotu a současná hodnota budoucích výnosů má totožnou hodnotu jako daný výnos odúročen jeden rok zpětně.

$$C_v = \frac{z_1}{q^1} \quad (2.1)$$

C_v – cena určená výnosovým způsobem

z_n – čistý výnos v roce n

q^n – úročitel n let: $q = 1 + i$

i – setinná úroková míra

Výnosy, které bychom měli dva roky, musíme diskontovat tak, že první výnos odúročíme o rok zpět a druhý výnos odúročíme o dva roky. Následně sečteme tyto upravené výnosy.

$$C_v = \frac{z_1}{q^1} + \frac{z_2}{q^2} \quad (2.2)$$

Vztah pro následující roky

$$C_v = \frac{z_1}{q^1} + \frac{z_2}{q^2} + \dots + \frac{z_n}{q^n} \quad (2.3)$$

Nemovitost, která má na konci roku nějakou možnou zbytkovou hodnotu (F), se pak může za tuto hodnotu prodat. Následný zisk je nutno přičíst, ale je nezbytné jej diskontovat na současnou hodnotu. Hodnota nemovitosti může být na konci rovna nule a budou-li prokazatelné náklady na odstranění, může nabývat i záporných hodnot.

$$C_v = \frac{z_1}{q^1} + \frac{z_2}{q^2} + \dots + \frac{z_n}{q^n} + \frac{F}{q^n} \quad (2.4)$$

Zisk může být v jednotlivých letech konstantní a s omezenou dobou výnosů, poté pro výpočet využijeme tento upravený vztah.

$$C_v = z \cdot \left(\frac{q^n - 1}{q^n \cdot i} \right) \quad (2.5)$$

Uskuteční-li se prodej za zůstatkovou hodnotu, pak se přičte diskontované F.

$$C_v = z \cdot \left(\frac{q^n - 1}{q^n \cdot i} \right) + \frac{F}{q^n} \quad (2.6)$$

2.5.4 Výnosy a náklady

Výnosy se počítají z realizovatelného nájemného, ale za podmínky pronájmu veškerých prostorů nemovitosti, tj. i prostorů, které využívá vlastník. Při zjišťování odhadu se jednotlivé prostory počítají samostatně. Pro výpočet se vychází pouze z daného nájemného bez započítání služeb.

Výnosy nejde počítat z podnikatelského zisku, který se tvoří na dané nemovitosti. Pronájem nemusí trvat celý rok a výnosy jsou doloženy jednotlivými nájemními smlouvami.

Mezi odpočitatelné položky, které jsou tvořeny náklady vynaložené na dosažení výnosů, se řadí:

- daň z nemovitých věcí (stanoveny podle skutečnosti),

- pojištění stavby (proti živlům a odpovědnosti),
- průměrné roční náklady na opravy a údržbu (při pravidelné údržbě se pohybují v rozmezí od 0,75 až 1,0 % výchozí reprodukční ceny, výjimečně od 0,5 až 1,5 %),
- náklady vynaložené na osvětlení, vytápění a úklid společných prostorů (mohou být placeny nájemci samostatně),
- náklady vynaložené na správu nemovitosti (jde o činnosti sjednávání smluv, vybírání a vymáhání nájemného, zajištění údržby a oprav, pojištění, splnění daňové povinnosti aj.),
- amortizace (jelikož je velmi nákladné znovupostavení nebo generální oprava, je nutné, aby vlastník po dožití stavby měl dostatečné peněžní prostředky),
- nájemné z pozemku, který je v jiném vlastnictví (součástí pozemku může být stavba, která má jiné ocenění, ale má-li pozemek stejného vlastníka jako stavba, cena je pak stanovena za celý objekt).

2.5.5 Míra kapitalizace

Nejvhodnější způsobem, jak zjistit míru kapitalizace, je realizovaný prodej objektů, které se mohou pronajímat dvěma způsoby.

Téměř stejné objekty – výpočet se provede prostým aritmetickým průměrem:

$$i_r = \frac{1}{n} \cdot \sum_{j=1}^n \frac{z_j}{COB_j} \quad (2.7)$$

n – počet realizovaných prodejů

z_j – čistý roční zisk z objektu

COB_j – prodejní cena objektu

Různě velké objekty – výpočet se provede nejlépe váženým průměrem, kde u většího objektu zisk zajistí větší váhu:

$$i_r = \frac{\sum_{j=1}^n \frac{z_j}{COB_j} \cdot v_j}{\sum_{j=1}^n v_j} \quad (2.8)$$

v_j – váha přiložená danému objektu (j – může být např. plocha k užitku)

Míra kapitalizace se může také odvodit z dosažené úrokové míry v peněžních ústavech, a to za předpokladu, že neznáme hodnoty z trhu nájemného a cen nemovitostí. V takové situaci se jedná o nominální úrokovou míru. Chceme-li z uloženého kapitálu zjistit skutečný zisk, je důležité vzít v úvahu vliv meziroční inflaci, která snižuje reálnou hodnotu vkladu. K jeho kompenzaci se jako jistina využije část úroků a část se ponechá k užití. Při zohlednění inflačních vlivů se zjistí reálná úroková míra, kde se pro její přepočtení využije Fisherova rovnice.

$$i_r = i_n - i_i + (i_i \cdot i_n) \quad (2.9)$$

i_i – úroková míra vyjadřující inflaci

i_r – reálná úroková míra

i_n – nominální úroková míra

Častěji používaný a jednodušší vztah:

$$q_r = \frac{(q_n = 1 + i_n)}{(q_i = 1 + i_i)} \quad (2.10)$$

Je-li inflace vyšší než úroková míra, dochází ke znehodnocování vkladů. Podle vyhlášky č. 540/2002 Sb. je míra kapitalizace stanovena na 4 až 10 %. S růstem inflace stavebních prací roste i nominální hodnota nemovitosti, proto je investice do nemovitosti výhodnější než vklad do peněžní instituce.

Pro výpočet míry kapitalizace se může použít jak hodnota nominální, tak reálná. Záleží na tom, jak hodnotu ovlivňuje inflace, a proto je možné sjednat inflační doložku, tzn. nájemné se bude zvyšovat tak jako inflace.

2.5.6 Odpočet nákladů na uvedení do pronajímatelného stavu

U nemovitosti je důležitý stav etalonu, tzn. že objekt je v řádném stavu a je udržovaný. Zjistíme-li, že objekt v takovém stavu není, na konci roku (po výpočtu výnosové hodnoty) se odečtou náklady vynaložené na uvedení do stavu etalonu.

Objekt, který má velmi zanedbanou údržbu, je nutné dostat do stavu alespoň průměrné údržby; výnosová hodnota se následně spočítá jako:

$$C_v = C_{ve} - NU \quad (2.11)$$

C_v – cena určená výnosovým způsobem

C_{ve} – výnosová hodnota etalonu

NU – náklady na dohnání údržby

Objekt, který není dokončen, je nutné bez odkladu dostavět, aby se dal pronajímat; výnosová hodnota se následně spočítá jako:

$$C_v = C_{ve} - ND \quad (2.12)$$

ND – náklady na dostavění

Objekt, který potřebuje jednorázovou opravu, je nutné opravit a začít jej pronajímat; výnosová hodnota se následně spočítá jako:

$$C_v = C_{ve} - NO \quad (2.13)$$

NO – náklady na opravu

Aby byly výsledky podobného charakteru, je nutné výpočet provést s různými výnosy a náklady v jednotlivých letech. Výnosové ocenění pak může být základem pro ocenění obecnou cenou. (Bradáč, 2007)

2.6 Komparativní oceňování nemovitostí

Oceňování vychází ze zákona o oceňování majetku. Tento způsob ocenění je založen na porovnání daného předmětu s předmětem, který je stejný nebo obdobný a má sjednanou cenu, kterou získal při prodeji. Cena může být také stanovena odvozením od ceny jiné věci, která má související funkce.

Komparativní oceňování se dělá na základě několika kritérií:

- druh a účel věci,
- koncepce a technické parametry,
- materiál,
- kvalita,
- technický stav (opotřebení, závady),
- opravitelnost,
- obec, ve které se nemovitost nachází, umístění v obci, velikost aj.

Na cenu nemovitosti má vliv její poloha. Největší podíl vlivu mají obchodní nemovitosti, dále obytné a u nemovitostí výrobního charakteru je nejdůležitější spíše dopravní spojení. Díky tomuto vlivu, se pak porovnávají nemovitosti, které jsou ve stejné nebo podobné poloze.

Obvykle vinice nejsou stejné, ale určitá podobnost může být u vinic stejné kategorie a velikosti. Dalším vlivem může být technický stav tzn. že novější vinice bude mít vyšší cenu, než straší opotřebovaná vinice, kvůli nižší výnosnosti a kratší době do obnovy rostlin vinné révy. Odlišnosti, které budou zjištěné, se následně u nemovitosti zpravidla projeví v její ceně.

2.6.1 Základní pojmy komparativní metody

- a) oceňovaná nemovitost – nemovitost, u které se zjišťuje cena,
- b) srovnávací nemovitost – nemovitost, u které je známa její cena a parametry,
- c) monokriteriální metoda – základem je jedno kritérium, podle kterého se provádí komparace,
- d) multikriteriální metoda – základem je více kritérií, podle kterých se komparace provádí,
- e) metoda přímého porovnání – porovnají se nemovitosti srovnávací a oceňované,
- f) metoda nepřímého porovnání – nemovitost se srovnává se standardním objektem,
- g) databáze nemovitostí – uspořádaný a statistický soubor o nemovitostech, který obsahuje data o obci, poloze, ceně nebo velikosti nemovitosti aj.,
- h) jednotková tržní cena – přepočítání tržní ceny na jednotku výměry.

$$JTC = \frac{TC}{V} \quad (2.14)$$

TC – tržní cena

V – výměra

- i) koeficient odlišnosti – udává vliv jedné z vlastností nemovitosti na rozdílnost v ceně v porovnání s obdobnou nemovitostí. V závislosti na tomto koeficientu může být hodnota srovnávací nemovitosti vyšší než oceňované, v případě že hodnota koeficientu je větší než 1,
- j) index odlišnosti – udává vliv všech vlastností nemovitosti na rozdíl v ceně. Index bude větší než 1, když bude hodnota srovnávací nemovitosti vyšší než oceňované,
- k) koeficient prodejnosti – vztah mezi skutečně získanou prodejní cenou a časovou cenou srovnatelné nemovitosti.

$$K_p = \frac{COB}{C\check{C}} \quad (2.15)$$

COB – prodejní cena nemovitosti

CČ – časová cena nemovitosti

2.6.2 Podklady pro cenové porovnání

Jsou hlavně tržní ceny nemovitostí, realitní inzerce, inzerce na internetu, cenové mapy pozemků a vlastní databáze znalce.

Tržní ceny nemovitostí

Základem jsou dosahované ceny a skutečně realizované ceny mohou být nezjistitelné nebo zkreslené z několika důvodů:

- při prodeji mezi příbuznými je cena prakticky nižší, než by byla běžně na trhu,
- prodej mezi příbuznými právníckými osobami,
- koupě právníckými osobami od soukromé osoby za značně vysokou cenu, které se s prodávajícím podělí o zisk,
- cena v kupní smlouvě není vyšší než odhadovaná, jelikož daň z nabytí nemovitých věcí se platí z ceny vyšší,
- daň z nemovitosti.

Realitní inzerce

Mohou být považovány za objektivní podklady pro cenové porovnání, na jejich základě se zjistí tržní cena nemovitosti.

Ceny, které jsou uvedené v inzerci, jsou ve většině případech vyšší než ceny, které budou ve skutečnosti požadovány. Proto jsou důležité veškeré dostupné informace. Bude-li se sledovat postupný vývoj ceny tak nakonec se nemovitost prodá za cenu, která je přibližná požadované ceně. Z toho se usuzuje, že odhadovaná cena nemůže být vyšší než cena, za kterou je stejná nemovitost inzerovaná k prodeji.

Inzerce na internetu

V dnešní době se jedná o nejběžnější způsob vyhledávání potřebných informací. Nabídka objektů je doložena fotografiemi. V inzerci pod obchodními informacemi jsou zařazeny jednotlivé realitní kanceláře, které mohou mít inzerci členěnou podle těchto kritérií:

- prodej nebo pronájem,
- nabídka nebo poptávka,
- domy rodinné a obytné, objekty pro rekreaci, pro podnikání aj.,
- členěny mohou být také podle krajů, okresů i čtvrtí.

Cenové mapy pozemků

Zpracovávají se na základě skutečně dosahovaných cen a slouží jako podklad pro stanovení ceny pozemků. Cenová mapa se může týkat konkrétní obce nebo podobných pozemků v podobných lokalitách.

Vlastní databáze znalce

Znalci mají vlastní databázi cen a nájemného, kterou průběžně doplňují a podle které se dá stanovit objektivní cena nemovitosti.

2.6.3 Metody přímého porovnání

Jsou prováděny odbornou rozvahou, přímým přičítáním a odčítáním anebo pomocí indexu odlišnosti.

Odborná rozvaha

Porovnávají se nemovitosti a jejich inzerované, tj. konkrétní realizované ceny. Berou se v úvahu veškeré souvislosti a zásady.

Přímé přičítání a odčítání

U objektu, který se porovnává, se odhad vytváří přímým odpočtem nebo přirážkou, kde jsou částky určeny na základě odlišných charakteristik porovnávaných položek.

Index odlišnosti

Porovnávají se nemovitosti a jejich inzerované, tj. konkrétní realizované ceny, které jsou prakticky stejné. Berou se v úvahu veškeré souvislosti a zásady. Následně se předloží a zdůvodní odhadnutá cena nebo rozmezí, ve kterém by přiměřená cena měla kolísat.

Znalec na základě svých odborných znalostí a všech dostupných informací určí srovnávací cenu. Posudek musí obsahovat pramen získaných údajů. Informace jsou získány z porovnání alespoň třech podobných objektů jak ve vnějších, tak i vnitřních charakteristikách, dále také porovnání velikosti, plochy, technického stavu a inzerovaných, tj. realizovaných cen.

2.6.4 Porovnání jednotkových cen

Z počátku je známá standardní jednotková tržní cena a použitá výměra musí mít vliv na změnu prodejní ceny. Není-li standardní jednotková tržní cena známá, musí se odvodit z konkrétního prodaného objektu poměrem ceny výměrou. Pro výpočet jednotkové ceny daného objektu se použije index oceňovaného objektu, který určuje tržní rozdílnost mezi konkrétním objektem a standardem. Je-li k dispozici více možných jednotkových cen a dostupných informací z realizovaných objektů, výsledek má větší vypovídací hodnotu. Za výsledek standardní jednotkové tržní ceny se pak používá hlavně průměr. (Bradáč, 2007)

2.7 Nákladové oceňování nemovitostí

Hlavní roli u nákladového oceňování hrají náklady, které jsou důležité pro postavení vinice. Cena vinice může být pořizovací, jedná-li se o náklady, které jsou známy k datu postavení vinice. Reprodukční cena vychází z nákladů k datu ocenění.

2.7.1 Zjištění ceny nákladovou metodou

Nákladová hodnota vinice se může zjistit nákladovou kalkulací nebo pomocí položkového rozpočtu.

Cena zjištěná nákladovou kalkulací

Kalkulace je považována za nejpodrobnější, nejpřesnější a nejpracnější metodu. Cena nové vinice se dá určit několika metodami:

- individuální cenová kalkulace,
- podrobný položkový rozpočet,
- metody agregovaných položek,
- propočet ceny.

Pro zjištění jednotlivých položek nákladů se použije kalkulační vzorec, který obsahuje přímé a nepřímé náklady.

Tab. 2.1 Kalkulační vzorec

Cena projektu (kalkulační vzorec)							
Cena							
Náklady celkem						Zisk	DPH
Přímé náklady				Nepřímé náklady		Zisk	DPH
Materiál	Mzdy	Stroje	OPN	Režie výrobní	Režie správní	Zisk	DPH

Zdroj: Bradáč str. 86, Nemovitosti: oceňování a právní vztahy

Cena zjištěná položkovým rozpočtem

Z podkladů se zjistí ceníkové položky, které stanovují podrobné ocenění pro určení přesné ceny objektu za pomoci jednotlivých položek stavebních prací a s tím souvisejícím stavebním materiálem aj. Stanovení ceny položek se provede buď individuální kalkulací nebo směrných orientačních cen.

Náklady, které byly vynaloženy na vinici, se třídí do jednotlivých celků (částí souhrnného rozpočtu) označených 11 římskými číslicemi nebo písmeny abecedy. Stanovení ceny je určeno z pohledu dodavatele a investora.

Členění celků:

- I – projektové a průzkumné práce,
- II – provozní soubory,
- III – stavební projekty,
- IV – stroje a zařízení,
- V – umělecká díla,
- VI – vedlejší náklady,
- VII – ostatní náklady,
- VIII – rezerva,
- IX – jiné investice,
- X – náklady z investičních prostředků,
- XI – náklady z neinvestičních prostředků.

2.7.2 Životnost vinic

Jedná se o hodnotu, která má vliv na odpočet ceny vinic za jejich opotřebení, tj. doba od vzniku do ukončení produkce vinice. Životnost je roční a předpokládá se, že po celou dobu je prováděna údržba.

2.7.3 Opotřebení vinic

Vinice se od počátku produkce hroznů se stárnutím znehodnocuje. Existuje několik metod pro výpočet opotřebení.

Metody pro výpočet:

- a) lineární metoda – předpokladem je opotřebení přímo úměrné času v rozmezí od 0 do 100 % v závislosti na stáří vinice. Jsou stanoveny hranice pro jednotlivé objekty, které by neměly být překročeny,
- b) kvadratická metoda – předpokladem je, že opotřebení je na začátku velmi nízké a na konci stoupá velmi strmě. Je vyjádřeno kvadratickou funkcí. Používá se spíše tam, kde lineární metoda není dostatečná,
- c) semikvadratická metoda – předpokladem je, že opotřebení je vyjádřeno jako průměr mezi lineární a kvadratickou metodou. Použije se v případě, že objekt je vzhledem ke svému stáří poměrně zachovalý,

- d) analytická metoda – u jednotlivých částí konstrukcí a vybavení se opotřebení zjišťuje samostatně a také podle podílu jednotlivých částí. Při propočtu celkového opotřebení pomocí váženého průměru, podíly určují váhu jednotlivých částí. Použití analytické metody je nutné u ocenění nástaveb a přístaveb nebo po velkých opravách. (Bradáč, 2007)

2.8 Společná zemědělská politika (SZP)

Její začátky byly v roce 1962 rozhodnutím Rady ministrů o trhu s obilovinami kvůli společné organizaci. Opatření na obiloviny se stalo vzorem pro ostatní trhy se zemědělskými produkty. Kvůli vnější konkurenci Evropské společenství zavedlo ochranný systém pro uzavření domácích trhů. Společná zemědělská politika je velmi nákladná. Zpočátku se orientovala na podporu produkce, nyní se více soustřeďuje na kvalitu potravin a chránění životního prostředí.

Římská smlouva (obsahuje pět cílů):

- zvýšení produktivity výroby,
- přiměřená životní úroveň pro zemědělce,
- stabilizace trhů,
- zajištění dostatečného množství potravin pro obyvatelstvo,
- přiměřené ceny potravin.

Z těchto pěti cílů jsou určeny tři základní principy: jednotný trh, preference Společenství a finanční solidarita. To znamená, že v členských státech se zemědělské produkty můžou volně pohybovat přes hranice, producenti jsou chráněni před vnější konkurencí, je určeno jednotné vystupování navenek a výdaje SZP se hradí ze společenských zdrojů.

SZP vznikla na základě intervenčních nákupů. Tyto nákupy zemědělských produktů se prováděly při poklesu tržních cen pod dohodnutou úroveň. Bylo také zavedeno zdanění dovozů, ale i dotování vývozu. SZP se stala velice nákladnou a musela projít reformami, protože byla na hranici finančního kolapsu. Nutně se musely zvýšit příjmy rozpočtu a snížit jeho výdaje. To znamenalo snižování garantovaných cen, kvótní systém, aby se zamezilo nadprodukcí a určila se hranice výdajů na zemědělství ve výši 74 % HNP Společenství. Poslední reforma se začala připravovat v roce 2010 kvůli rozšíření EU na východ (rozšíření trhu a zvýšení nároků na rozpočet Unie). V této reformě byl poprvé Evropský parlament jako spoluvůrce. Platnost

reformy je od ledna 2014, nicméně některá pravidla začala platit až o rok později. Hlavním cílem nové SZP je podpora venkova a šetrný přístup k životnímu prostředí.

Body nové SZP:

- ozelenění (platby zemědělcům za užívání postupů šetrných k životnímu prostředí, zachování ekologicky významných krajinných prvků a ponechání minimální plochy trvalých travních porostů),
- rovnováha (snížení výrazných rozdílů při rozdělování podpor poskytovaných zemědělcům v celé EU),
- lepší zacílení podpory příjmů (pro zemědělce, kteří mají největší potřebu dostání podpory – mladí zemědělci a zemědělci, kteří pracují v odvětví s nízkými příjmy a v oblastech s přírodními omezeními).

2.8.1 Společná zemědělská politika v ČR

Výhodnost pro české zemědělce přinesl vstup do EU. Výhody se týkají zvýšení výkupních cen, vyšších příjmů, vyšší životní úrovně a větší rozlehlosti exportu, ale ne na všechny sektory má vstup do EU stejný dopad. Hlavně pokles podílu zemědělské produkce na HDP a na zaměstnanosti se stále nezastavil. ČR se přizpůsobila tržním regulacím EU (kvóty pro pěstování některých plodin, zákaz podpory vysazování vinic).

Česká republika využívá systém, který je zjednodušený – režim jednotné platby na plochu. Tímto systémem přímých plateb dostávají zemědělci jednotné platby za hektar zemědělské půdy. Krom jednotných plateb můžou zemědělci dostat i podpory pro méně příznivé oblasti anebo oblasti s ekologickým omezením. Tyto platby vyrovnávají nevýhodné podmínky v horských a podhorských oblastech, kde není zrovna nejpríznivější prostředí pro zemědělství. Zemědělci mohou dostat finance z Evropského zemědělského fondu pro rozvoj venkova pomocí strategie Program rozvoje venkova ČR na období 2014–2020. Objem finančních prostředků na tuto strategii je 2,3 miliardy eur od unie a z českých rozpočtů je to 1,2 miliardy eur.

Za společnou zemědělskou politiku v ČR je odpovědné Ministerstvo zemědělství spolupracující se Státním zemědělským intervenčním fondem. V Bruselu jedná Stálé zastoupení ČR při EU a na zemědělství je zaměřeno Oddělení zemědělství a životního prostředí.²

² Zdroj: <https://www.euroskop.cz/8924/sekce/zemedelstvi/>

2.9 Podpora vinic

V případě, že chce nějaká osoba zažádat o podporu pro výsadbu vinice, musí být registrována v Registru vinic a musí mít daná povolení k výsadbě. Pěstitel podává žádost Státnímu zemědělskému intervenčnímu fondu (SZIF) kvůli restrukturalizaci nebo přeměně vinice.

Podpora se může poskytovat na:

- přesun vinice do svahu,
- změnu odrůdové skladby,
- sníženou produkci vinné révy.

2.9.1 Restrukturalizace a přeměna vinic

Před kontrolou SZIF nebo dříve než čtyři měsíce od podání žádosti o podporu žadatel nemůže začít s klučením a ostatními opatřeními vinice. V žádosti musí být zapsán půdní blok nebo jeho část, která bude klučena. Rok po podání žádosti musí žadatel doručit oznámení o provedení všech opatření. Podpory se udělují pouze v případě, že jsou dodrženy požadavky na hospodaření, dobrý zemědělský a environmentální stav. Restrukturalizace a přeměna vinic musí být v souladu s předpisem Evropské unie a musí být evidovaná v registru vinic.³

2.9.2 Výše podpor vinic

Maximální podpora může být v míře 75 % vynaložených nákladů při restrukturalizaci a přeměně vinic. 75% hodnota je u regionů způsobilých v rámci Konvergence a regiony, které sem nespádají, mají sníženou podporu na 50 % vynaložených nákladů.

Rozdělení:

a) přesun vinice do svahu

- žadatel může získat 400 000 Kč na 1 ha vinice, která je nově vysazená, ale musel předtím vykloučit svoji vinici a práva na opětovnou výsadbu použil na novou vinici,
- 325 000 Kč na 1 ha vinice může žadatel získat bez vykloučení vlastní vinice na nově vysazenou vinici,

³ Zdroj: <http://eagri.cz/public/web/mze/dotace/legislativa/legislativa-cr/sot-vino/100049077.html>

b) změna odrůdové skladby

- žadatel může získat částku 365 000 Kč na 1 ha vinice, ale jen v případě, že vyklučil vlastní vinici a na novou vinici použil práva na opětovnou výsadbu,
- 290 000 Kč na 1 ha vinice může žadatel získat bez vyklučení vlastní vinice,

c) snížení produkce vinné révy se zachováním velikosti produkce pomocí zvýšení počtu keřů vinné révy

- 150 000 Kč na 1 ha vinice, ale opět musel vyklučit vlastní vinici a použít práva na opětovnou výsadbu na novou vinici,
- 75 000 Kč na 1 ha vinice bez vyklučení na nově vysazenou vinici,

d) Snížení produkce révy vinné řešené dosadbou

- 75 000 Kč na 1 ha vinice.

Podpory investic jsou omezeny na maximálně 2 miliony Kč a zároveň je maximum dáno 50 % z výdajů. Tyto hodnoty jsou u regionů, které spadají do regionů způsobilých v rámci Konvergence. Pro regiony, které nespádají do rámce Konvergence, je určena výše podpory na maximálně 40 % a 2 miliony Kč. Podpory se vyplácí Programem podpor ve vinohradnictví a vinařství pro Českou republiku a Programem určeným na investice. V případě velkých nároků žadatelů na tyto programy a překročení přidělené finanční částky z rozpočtu Evropské unie se kvůli nedostatku finančních prostředků úměrně sníží podpora. U preferovaných vinic se toto snižování podpor neděje.⁴

2.9.3 Agroenviromentální opatření

Je dotační politika, kvůli systému ekologického zemědělství, které je třeba rozvíjet a podporovat ho, aby se neničilo životní prostředí.

Ekologické zemědělství ve vinici, jinak řečeno biologická produkce vinice je oceněna dotací 849 EUR za hektar a v případě, že máme vinici s integrovanou produkcí, je dotace 507 EUR za hektar.⁵

3. Ocenění vybraných vinic

Konkrétní vinice jsou v této práci oceněny jak z hlediska administrativního, tak i tržního. Nicméně je v této kapitole také zahrnut obecný přehled o vinohradnictví České republiky.

⁴ Zdroj: <http://eagri.cz/public/web/mze/dotace/legislativa/legislativa-cr/sot-vino/100049084.html>

⁵ Zdroj: <http://eagri.cz/public/web/mze/zemedelstvi/legislativa/hnojiva/cross-compliance/100055631.html>

3.1 Vinná réva v ČR

Vinná réva je ze všech ostatních rostlin nejvíce spjata s lidmi. V podstatě tvoří kulturu a zasahuje i do zvyků, písní a výtvarného umění.

Česká republika se považuje za vinařskou oblast severní na území střední Evropy. České vinice jsou ovlivňovány vlhkým atlantským vzduchem. Ten vytváří v hroznech specifické silnější aroma a kořeněné látky, protože zpomaluje zrání. Heterogenost půd a atlantský vzduch dodává místním vínům velice specifický charakter, který je důležitý hlavně při výrobě přívlastkových vín.

Vinná réva se pěstuje v Čechách i na Moravě, avšak 96 % vinařských oblastí je na Moravě. Moravská oblast se dále dělí na podoblasti Slovácka, Znojemska, Velkopavlovicka a Mikulovska. Česká oblast se dále dělí na podoblasti Mělnicka a Litoměřicka.

Celková výměra vinic v České republice je 19,6 tis. ha, avšak obhospodařuje se pouze 17,7 tis. ha. Výnos z 1 hektaru se pohybuje v průměru kolem 5 tun. Nejvíce jsou vysazovány hrozny bílé – ty tvoří dvě třetiny vinařských oblastí – a hrozny modré tvoří pouze jednu třetinu. Na vrcholu nejpěstovanějších bílých odrůd se stále drží Ryzlink vlašský, Ryzlink rýnský, Veltlínské zelené a Müller Thurgau. U modrých odrůd je na vrcholu Frankovka, Rulandské modré, Svatovavřínecké a Zweigeltrebe.⁶

3.2 Produkční systémy vinohradnictví

V dnešní moderní době se hospodaření s vinnou révou zaměřuje hlavně na ekologii, což přineslo rozdělení produkčních systémů v podstatě podle zátěže životního prostředí. Dělí se na konvenční systémy ošetřování vinic, integrovanou produkci vinic, biologickou produkci vinic a biodynamické ošetřování vinic.

3.2.1 Konvenční systém ošetřování vinic

Je nejstarší systém pěstování vinné révy. Používal se téměř celé 20. století. Základem tohoto systému byla vysoká výnosnost, ale nedbalo se na životní prostředí, které bylo hodně chemicky znečišťováno. Tyto chemické sloučeniny sice uměly ničit škodlivé organismy, ale ekologie hroznů byla pomalu na nulové míře. Konečným výsledkem byl projev snížení biodiverzity (zhoršení kvality půdy, mizivé procento rostlin a živočichů v ekosystému vinice) a utužení půdy (kvůli mechanickému a chemickému udržování vinice). Utužení půdy neprospívalo hlavně kořenovému systému rostlin vinné révy a hnojiva a pesticidy zase ukládaly

⁶ Zdroj: <http://eagri.cz/public/web/mze/zatrideni-vina/rev-a-vinna-a-vino/>

rezidua do spodní vody, do půdy ale také do hroznů. Kvůli těmto problémům již konvenční způsob pěstování z českých vinic téměř vymizel a používá se hlavně systém integrované produkce.

3.2.2 Integrovaná produkce vinic

Používání tohoto systému začalo v 80. letech 20. století a byl to základ ekologického hospodaření. Původ tohoto systému je ve Švýcarsku, podle něhož se vytvořil integrovaný systém v České republice. Integrovaná produkce (IP) se řídí hospodařením podle zákona č.17/1992 Sb. o životním prostředí. Znamená to, že se hospodaří takovým způsobem, aby bylo současným i budoucím generacím zachováno uspokojování základních životních potřeb a přitom nebyly ovlivňovány agroekosystémy a ostatní ekosystémy. Dále je IP řízena pomocí směrnic, které se musí dodržovat při hospodaření. Jedná se především o plnění smysluplného souladu mezi chemickými, biologickými a technickými opatřeními, které nepoškozují životní prostředí a zároveň plní společenské požadavky. Dané směrnice dělí kritéria na pěstební technologie zakázané (nevyhovující technologie, následkem může být odebrání ochranných známek svazu), povinné (technologie, která splňuje IP) a doporučené (čím lepší plnění IP, tím pěstitel dostane více bodů, které značí kvalitu produkce). Zásady IP se dají přímo specifikovat na výživu a hnojení vinice, ochranu před chorobami a škůdci a péči o půdu ve vinici.

3.2.3 Biologická produkce vinic

Původ tohoto systému je opět ve Švýcarsku, ale jeho rozvoj už probíhá v ČR, Rakousku, Německu i dalších vinařských zemích. Bioprodukce musí splňovat Nařízení Rady (EHS) č. 2092/91 o ekologické produkci zemědělských produktů a musí se řídit zákonem č. 242/2000 Sb. o ekologickém zemědělství. Produkce biovinaře musí být kontrolována Českou akreditovanou organizací, ke které se pěstitel musí přihlásit. Bioprodukce je v ČR pouze na 5 % celkové výměry vinic, ale každoročně se její výměra zvětšuje. Ekologie v tomto systému zakazuje syntetická minerální hnojiva a syntetické preparáty listové výživy, avšak tyto přípravky se dají nahrazovat vysazováním vhodných bylin do meziřadí vinohradu, které přináší vinné révě výživu, organické hmoty a užitečné organismy do půdy. Jsou zde zakázány i herbicidy. Díky těmto zákazům se pro biovinohradnictví používají hlavně odrůdy odolnější vůči houbovým chorobám. Nejlepší jsou odrůdy PIWI, protože mají vysokou odolnost proti houbovým chorobám, což znamená, že jsou nízké náklady na ochranu vinné révy a navíc se získá vysoce kvalitní víno.

3.2.4 Biodynamické ošetřování vinic

Jedná se o biologické vinohradnictví, u kterého je základem ovládní růstu rostlin pomocí pohybu slunce, měsíce a planet. Dále se dbá na vztah mezi půdou a révou. Používají se zde hlavně biodynamické komposty (řebříček, dubová kůra, kopřiva, přeslička atd.) a také například preparát zvaný roháček (kravský roh naplněný hnojem). Tyto komposty a preparáty rostlinám vinné révy zvyšují obranyschopnost, ale musí se použít podle biodynamických rytů (postavení měsíce, určitá denní a roční doba atd.), aby se dosáhlo správné účinnosti. Tento styl vinohradnictví využívá energetických sil vesmíru. (Pavloušek, 2011)

3.3 Charakteristika oceňované vinice

Oceňovaná vinice se nachází v obci Vracov. Tato obec je součástí Jihomoravského kraje a spadá do okresu Hodonín. Nadmořská výška obce je 195 m n. m., celková výměra obce činí 4 450 ha a žije zde 4541 obyvatel.

Pozemek oceňované vinice je přibližně obdélníkového tvaru a je vzdálený od okraje zástavby obce do 1 km. Konfigurací terénu se jedná o parcelu svažitou směrem na jihovýchod.

Na pozemku se nevyskytují žádné stavební objekty a ani jiné trvalé porosty krom vinné révy.

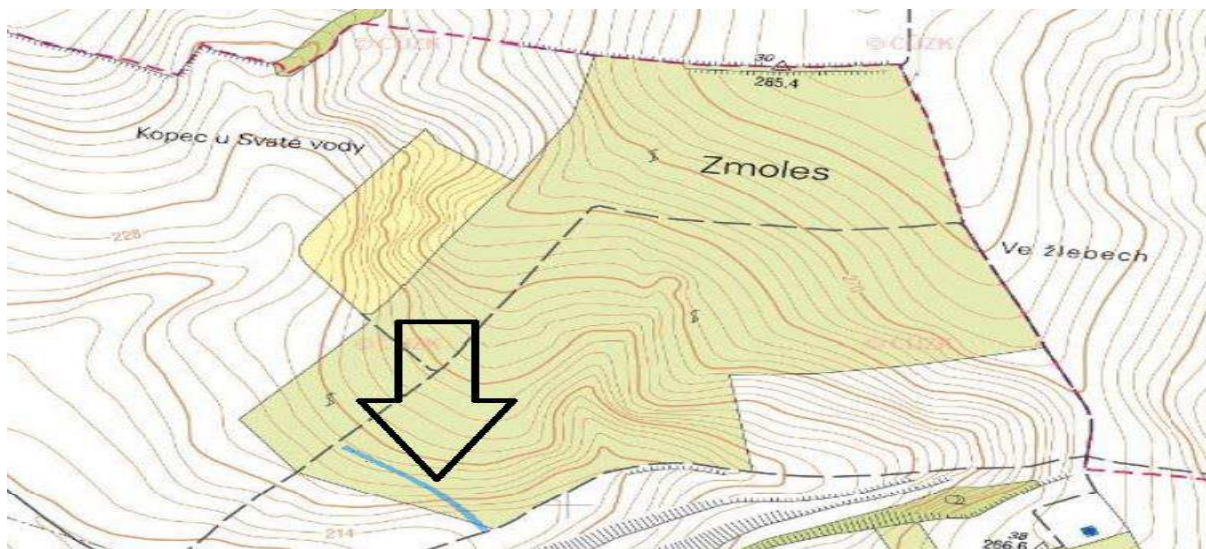
Obr. 3.1 Oceňovaná vinice



Zdroj: <http://www.mikrosvin.cz>

Výměra vinice činí 1368 m², to je 0,1368 ha. Nosnou konstrukci tvoří betonové sloupky a ocelový drát (není nerezový).

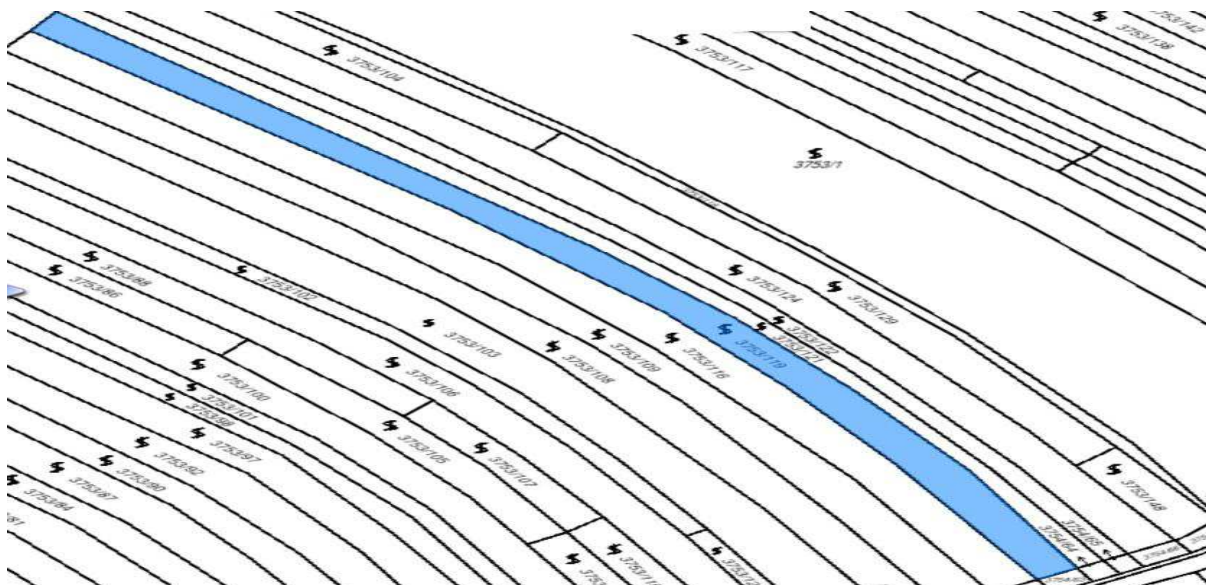
Obr. 3.2 Viniční trať Zmoles



Zdroj: cuzk.cz

Katastrální území oceňované vinice má stejný název jako obec, kde se nachází. Parcelní číslo vinice je 3753/119. Tato parcela se nachází mimo zastavěnou část obce v tzv. extravilánu a název místní vinařské trati je Zmoles. Kolem oceňované parcely se nachází pozemky, které jsou také využívány k pěstování vinné révy.

Obr. 3.3 Parcela 3753/119



Zdroj: cuzk.cz

Ve vinici se nachází celkem 600 rostlin vinné révy, jejichž stáří je 6 let. Jedná se o odrůdu Rulandské šedé. Hustota vinice vychází v průměru na 4385 rostlin na hektar. Vinohrad je mladý a má velkou produkci vysoce kvalitních hroznů, takže v nejbližších 25 až 30 letech se nepočítá s klučením.

V roce 2017 byl výnos z této vinice 1231 kg, každý keř tedy vyplodil přes 2 kg hroznů. V případě přepočtu výnosnosti na 1 hektar by to bylo 9000 kg/ha, což lze považovat za nadprůměr, protože se průměrná výnosnost v ČR pohybuje kolem 7000 kg/ha nebo 1,5 kg na jednu rostlinu; dle hustoty výsadby.

V oceňované vinici se nachází tři bonitované půdně ekologické jednotky, konkrétně 00810 s výměrou 533 m², 00840 s výměrou 538 m² a 00511 s výměrou 297 m².

Popis jednotlivých BPEJ:

- a) BPEJ 00810 – znamená, že půda je převážně černozem v mírném svahu se všesměrnou expozicí, obsahem skeletu do 10 % a nachází se ve velmi suchém a teplém klimatickém regionu. Daná BPEJ spadá do II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu a bodová výnosnost má hodnotu 62 (rozmezí od 6 do 100, 100 znamená nejvyšší výnosnost, tzn. vysoce produktivní půda se stabilizovanými výnosy), což znamená, že je půda méně produkční a základní cena je 11,80 Kč za 1 m²,
- b) BPEJ 00840 – znamená, že se jedná o půdu, která je převážně černozem ve středním svahu s jižní až jihovýchodní expozicí a obsah skeletu je do 10 %. Nachází se ve velmi suchém a teplém klimatickém regionu. Daná BPEJ spadá do IV. třídy ochrany zemědělského půdního fondu a bodová výnosnost má hodnotu 51, což znamená, že je půda málo produkční a základní cena je 8,42 Kč za 1 m²,
- c) BPEJ 00511 – znamená, že jde o půdu, která je převážně černozem v mírném svahu, se všesměrnou expozicí a obsahem skeletu do 25 %. Nachází se ve velmi suchém a teplém klimatickém regionu. Daná BPEJ spadá do III. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, bodová výnosnost má hodnotu 48, což znamená, že je půda málo produkční a základní cena je 7.50 Kč za 1 m².

3.4 Administrativní ocenění

Administrativní ocenění je prováděno zvlášť na zemědělský pozemek a zvlášť na trvalý porost. Poté se tyto zjištěné hodnoty sečtou. Administrativní ocenění je poměrně rychlé, ale

nebývá vždy úplně přesné, protože oceňovací vyhláška vychází ze starého způsobu pěstování vinné révy a není dostatečně obnovována a rozšířena s vývojem vinohradnictví.

3.4.1 Ocenění zemědělského pozemku

Musí se určit základní cena podle § 6 oceňovací vyhlášky č. 441/2013, Sb., která se zjistí pomocí BPEJ.

Základní ceny BPEJ

- bonita 1 – BPEJ 00810 = 11,8 Kč/m²,
- bonita 2 – BPEJ 00840 = 8,42 Kč/m²,
- bonita 3 – BPEJ 00511 = 7,5 Kč/m².

Přirážky a srážky základní ceny a vynásobení koeficientem prodejnosti

Na oceňovaný zemědělský pozemek spadá pouze jediná přirážka. Tato přirážka zvýší základní cenu o 40 %, protože se pozemek nachází v území obce, která má 2–5 tisíc obyvatel viz. příloha č. 1. Koeficient prodejnosti se u tohoto pozemku rovná jedné. Po výpočtu vznikne upravená základní cena (UZC).

Výpočet bonity zemědělského pozemku

Na začátku je určená základní cena (ZC) podle BPEJ, ta se upraví přirážkami a srážkami a následně se upravená cena vynásobí výměrou pozemku.

Bonita 1

$$ZC_1 = 11,8 \text{ Kč}$$

Přirážka 40 %

$$UZC_1 = ZC_1 + \text{přirážka} \quad (3.1)$$

$$UZC_1 = 11,8 + 40 \%$$

$$UZC_1 = 16,52 \text{ Kč}$$

UZC – upravená základní cena

Výměra pozemku s BPEJ 00810 je 533 m².

$$CC_1 = UZC_1 \cdot \text{výměra} \quad (3.2)$$

$$CC_1 = 16,52 \cdot 533$$

$$CC_1 = 8\,805,16 \text{ Kč}$$

CC – celková cena bonity

Bonita 2

$$ZC_2 = 8,42 \text{ Kč}$$

Přirážka 40 %

$$UZC_2 = ZC_2 + \text{přirážka} \quad (3.3)$$

$$UZC_2 = 8,42 + 40 \%$$

$$UZC_2 = 11,79 \text{ Kč}$$

Výměra pozemku s BPEJ 00840 činí 538 m².

$$CC_2 = UZC_2 \cdot \text{výměra} \quad (3.4)$$

$$CC_2 = 11,79 \cdot 538$$

$$CC_2 = 6\,343,02 \text{ Kč}$$

Bonita 3

$$ZC_3 = 7,5 \text{ Kč}$$

Přirážka 40 %

$$UZC_3 = ZC_3 + \text{přirážka} \quad (3.5)$$

$$UZC_3 = 7,5 + 40 \%$$

$$UZC_3 = 10,5 \text{ Kč}$$

Výměra pozemku s BPEJ 00511 je 297 m².

$$CC_3 = UZC_3 \cdot \text{výměra} \quad (3.6)$$

$$CC_3 = 10,5 \cdot 297$$

$$CC_3 = 3\,118,5 \text{ Kč}$$

Celková hodnota zemědělského pozemku

Celkovou hodnotu zemědělského pozemku zjistíme součtem jednotlivých agregátních cen bonit.

$$CHZP = \text{bonita 1} + \text{bonita 2} + \text{bonita 3} \quad (3.7)$$

$$CHZP = 8\,805,16 + 6\,343,02 + 3\,118,5$$

$$CHZP = 18\,266,68 \text{ Kč}$$

CHZP – celková hodnota zemědělského pozemku

Celkovou hodnotu zemědělského pozemku jsme zaokrouhlili na **18 267 Kč**.

3.4.2 Ocenění trvalého porostu (rostlin vinné révy a zařízení vinice)

Trvalý porost se oceňuje podle § 46 oceňovací vyhlášky č 441/2013, Sb.

K ocenění je 600 rostlin vinné révy se stářím 6 let, nicméně k výpočtu potřebujeme znát výměru vinohradu, která činí 1368 m².

Vzhledem k tomu, že stáří je 6 let, na vinnou révu připadá základní cena 96 Kč/m² podle přílohy č. 2. Výměru vynásobíme základní cenou za 1 metr čtvereční, aby vznikla základní cena za vinnou révu na celém pozemku.

$$ZC = 1368 \cdot 96$$

$$ZC = 131\,328 \text{ Kč}$$

Přirážky a srážky základní ceny

Přirážky i srážky jsou určeny podle přílohy č. 37 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.

Hustota vinice vychází při přepočtu na hektar na 4385 rostlin, je tedy možné zvýšit základní cenu až o 50 %, ale je zde dané omezení, že se základní cena může zvýšit pouze o 2,5 % za každých 100 rostlin navíc nad 4000. V oceňované vinici je skoro o 400 rostlin navíc při přepočtu na hektar, což znamená, že zvýšíme základní cenu o čtyřnásobek 2,5 %.

$$Přirážka_1 = ZC \cdot (4 \cdot 2,5 \%) \quad (3.8)$$

$$Přirážka_1 = 131\,328 \cdot 10 \%$$

$$Přirážka_1 = 13\,132,8 \text{ Kč}$$

Další přirážka k základní ceně bude kvůli tomu, že se vinice nachází ve viniční trati a její orientace je na jihovýchod. Je definováno, že se cena může zvýšit až o 20 %, když je orientace jen na jih; pakliže vezmeme v potaz, že oceňovaná vinice je orientovaná na jihovýchod, navýšíme cenu o 10 % základní ceny.

$$Přirážka_2 = ZC \cdot 10 \% \quad (3.9)$$

$$Přirážka_2 = 131\,328 \cdot 10 \%$$

$$Přirážka_2 = 13\,132,8 \text{ Kč}$$

Dále přičteme k základní ceně přirážky a vypočte se upravená základní cena.

$$UZC = ZC + \text{Přirážka}_1 + \text{Přirážka}_2 \quad (3.10)$$

$$UZC = 131\,328 + 13\,132,8 + 13\,132,8$$

$$UZC = 157\,593,6 \text{ Kč}$$

Upravenou základní cenu zaokrouhlíme na **157 594 Kč**, což je celková cena za rostliny vinné révy a vybavení vinohradu.

3.4.3 Výpočet celkové administrativní hodnoty oceňovaného pozemku

Celková hodnota se vypočte jednoduše pomocí součtu celkové hodnoty za zemědělský pozemek (CHZP) a celkové hodnoty za trvalý porost (CHTP).

$$\text{Celková administrativní hodnota} = \text{CHZP} + \text{CHTP} \quad (3.11)$$

$$\text{Celková administrativní hodnota} = 18\,267 + 157\,594$$

$$\text{Celková administrativní hodnota} = 175\,861 \text{ Kč}$$

Celková administrativní hodnota oceňovaného pozemku je 175 861 Kč. Jelikož vyšlo takovéto číslo, musí se zaokrouhlit podle oceňovací vyhlášky na **175 860 Kč**.

3.5 Tržní ocenění

Tržní cena je zde zjištěna pomocí výnosové, porovnávací a nákladové metody.

3.5.1 Výnosová metoda

Výnosová metoda má více druhů možného výpočtu. V této práci je použit výpočet pomocí věčné renty a druhý způsob je proveden pomocí čistých peněžních toků.

Příjmy z vinice

Příjmy z vinice jsou určeny stejně jako výdaje – přímo od firmy, která oceňovanou vinici vlastní. Příjmy jsou pouze dva a jsou to tržby z vyprodukovaných hroznů a dotace.

Tržby z vyprodukovaných hroznů mají velikost podle odrůdy a kvality. Jelikož je v oceňovaném vinohradu odrůda Rulandské šedé a keře vinné révy jsou v nejlepších letech, je

kvalita hroznů vysoká, a tudíž spadá cena bobulí vinné révy na 25 Kč za 1 kilogram. Avšak cena nemusí být každý rok stejná, protože vinaři nejsou schopni ovlivnit počasí, které může úrodu úplně zničit nebo jí snížit cenu, kvůli špatným vlivům a hrozny nemusí být tak kvalitní jako obvykle. Nejdůležitějším faktorem u ceny vinné révy je její cukernatost.

Co se týče dotací, jsou zde důležité ty na ekologické zemědělství. Tento vinohrad je založen na ekologickém zemědělství, takže majitel vinice dostává ročně dotaci 2950 Kč. Roční dotace na hektar ekologického zemědělství je 849 EUR, což je s momentálním kurzem⁷ ČNB (25,4 Kč/EUR) 21 564,6 Kč. Dotace u oceňované vinice je přepočtena podle rozlohy. V případě, že by byla vinice zaměřena na systém integrované produkce, dotace by činila pouze 507 EUR, což je 12 877,8 Kč a v přepočtu na výměru vinice dotace vychází na 1762 Kč ročně. Pro majitele je výhodnější mít ekologickou vinici, protože náročnosti na údržbu jsou v podstatě skoro stejné u obou, ale na ekologickou vinici má větší dotace.

Tab. 3.1 Příjmy z oceňované vinice za rok 2017

Druhy příjmů	Velikost příjmů
Tržby z hroznů	30 775 Kč
Dotace	2950 Kč
Příjmy celkem	33 725 Kč

Zdroj: Mikrosvín Mikulov, vlastní zpracování

Oceňovaný vinohrad v roce 2017 vyprodukoval 1231 kg, což se zjištěnou cenou za kilogram dělá tržby z celé vinice ve výši 30 775 Kč. Celkové příjmy z vinice z tržeb a dotací jsou 33 725 Kč.

Výdaje na vinici

Velikost výdajů byla získána přímo od firmy, která tuto vinici vlastní, avšak firma nemá zpracované výdaje jen na danou vinici, ale pouze na určité oblasti, kde vlastní více vinic. V tomto případě je to viniční oblast Zmoles. Tyto výdaje se přepočítaly podle rozlohy vinice, stáří vinice a odrůdy, která je tam vysazena, aby vše odpovídalo reálnému stavu, nicméně pro upřesnění výdajů byly výsledky porovnány s Českým vinařským fondem, kde je možné najít průměrné náklady a příjmy z vinice.

⁷ Kurz ČNB byl zjištěn 28.3. 2018

Výdajů je celkem velké množství a můžeme je rozdělit do více skupin; na výdaje na práci prováděnou ručně, práci prováděnou strojově, náklady na provoz a ostatní výdaje.

Do prací, které jsou prováděny ručně, patří ořezávání, zelené práce a vyvazování. Práce prováděné strojem jsou také zelené práce a dále jde o drcení ořezané révy, mulčování trávy a okopávka půdy. V nákladech na provoz je zahrnuta nafta do zemědělských strojů, feromonové odpuzovače, sítě proti ptactvu a postřiky. Ostatní výdaje jsou na daň z pozemku, pojištění vinice, odvody do Vinařského fondu a členský příspěvek Svazu vinařů.

Tab. 3.2 Výdaje na oceňovanou vinici v roce 2017

Druhy výdajů	Velikosti výdajů
Práce prováděné ručně	3103 Kč
Ořezávání	1400 Kč
Zelené práce	1600 Kč
Vyvazování	103 Kč
Práce prováděné strojově	4728 Kč
Zelené práce	55 Kč
Drcení ořezané révy	137 Kč
Mulčování trávy a okopávka půdy	1800 Kč
Sklizeň	2736 Kč
Náklady na provoz	7210 Kč
Nafta do zemědělských strojů	1090 Kč
Feromonové odpuzovače	1300 Kč
Sítě proti ptactvu	1740 Kč
Postřiky	3080 Kč
Ostatní výdaje	582 Kč
Daň z pozemku	133 Kč
Pojištění vinice	390 Kč
Vinařský fond a svaz vinařů	59 Kč
Výdaje celkem	15 623 Kč

Zdroj: Mikrosvín Mikulov, vlastní zpracování

Výdaje na práce prováděné ručně jsou 3103 Kč, práce prováděné strojově vychází na 4728 Kč, náklady na provoz činí 7210 Kč a ostatní výdaje jsou 582 Kč. Celkové výdaje na

vinici jsou 15 623 Kč. V tabulce jsou zmíněny tzv. zelené práce, to ve vinohradnictví znamená, že se strojově, ale i ručně vytváří optimální listová plocha rostliny vinné révy, aby na listy dopadalo co nejvíce slunečního záření a minimum listů zůstalo zastíněno (např. odstraňování zálistků, přebírání hroznů, odlišťování atd.).

Ocenění pomocí věčné renty

Základem pro výpočet věčné renty je zjištění nákladů a výnosů na oceňovaný vinohrad. Z nákladů a výnosů se vytvoří čistý roční výnos a poté se pomocí vzorce vypočítá výnosová hodnota. Míra kapitalizace se zjistila z přílohy č. 22 ve vyhlášce č. 441/2013 a je 7,5 %.

Výdaje se můžou rovnat nákladům, protože jsou všechny daňově uznatelné.

$$Výnosy = příjmy$$

$$Výnosy = 33\,725 \text{ Kč}$$

$$Náklady = výdaje$$

$$Náklady = 15\,623 \text{ Kč}$$

Výnosy i náklady jsou určeny za jeden rok.

$$\text{Čistý roční výnos} = \text{výnosy} - \text{náklady} \quad (3.12)$$

$$\text{Čistý roční výnos} = 33\,725 - 15\,623$$

$$\text{Čistý roční výnos} = 18\,102 \text{ Kč}$$

Čistý roční výnos se musí upravit mírou kapitalizace, a tím se vypočítá výnosová hodnota.

$$Výnosová\ hodnota_1 = \frac{\text{čistý roční výnos}}{\text{míra kapitalizace}} \quad (3.13)$$

$$Výnosová\ hodnota_1 = \frac{18\,102}{7,5\,\%}$$

$$Výnosová\ hodnota_1 = 241\,360\,Kč$$

Ocenění pomocí diskontovaných peněžních toků

Základem pro výpočet diskontovaných peněžních toků jsou příjmy a výdaje. Příjmy a výdaje na tento oceňovaný vinohrad jsou zpracovány v tabulkách 3.1 a 3.2.

Tab. 3.3 Roční příjmy v Kč

Rok	Tržby z hroznů	Dotace	Celkem
2017	30 775	2950	33 725
2018	30 775	2950	33 725
2019	30 775	2950	33 725
2020	31 390,5	2950	34 340,5
2021	31 390,5	2950	34 340,5
2022	31 390,5	2950	34 340,5
2023	32 006	2950	34 956
2024	32 006	2950	34 956
2025	32 006	2950	34 956
2026	32 621,5	2950	35 571,5
2027	32 621,5	2950	35 571,5

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce 3.3 jde vidět, že se příjmy každý čtvrtý rok zvýší. Toto zvýšení je způsobeno rostoucí cenou hroznů, což v průměru podle statistik vychází na 0,50 Kč za 1 kg hroznů navíc každý čtvrtý rok. Kvalita hroznů a výnosnost by se během dalších deseti let měnit neměla. Může být ovlivněna pouze počasím, a to se nedá odhadnout.

Tab. 3.4 Roční výdaje v Kč

Rok	Původní výdaje	Změna výdajů	Celkem
2017	15 623	234	15 857
2018	15 857	238	16 095
2019	16 095	241	16 336
2020	16 336	245	16 581
2021	16 581	249	16 830
2022	16 830	252	17 082
2023	17 082	256	17 338
2024	17 338	260	17 598
2025	17 598	264	17 862
2026	17 862	268	18 130
2027	18 130	272	18 402

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce 3.4 je znázorněno, že každý rok rostou výdaje o 1,5 %, což je způsobováno v podstatě růstem všech výdajů, které jsou uvedené v tabulce 3.1. U všech rostoucích výdajů je ze statistik určeno, že v průměru rostou dohromady o již zmíněnou částku. Největší nárůst výdajů je zaznamenán na hnojiva, postřiky, naftu a na ručně prováděné práce.

$$\text{Diskontní faktor} = (1 + \text{míra kapitalizace})^n \quad (3.14)$$

$$\text{Diskontní faktor prvního roku} = (1 + 0,075)^1$$

$$\text{Diskontní faktor druhého roku} = (1 + 0,075)^2$$

$$\text{Diskontní faktor třetího roku} = (1 + 0,075)^3$$

n – počet let

Tab. 3.5 Diskontované peněžní toky

Rok	Příjmy celkem v Kč	Výdaje celkem v Kč	Čisté peněžní toky v Kč	Diskontní faktor	Diskontované peněžní toky v Kč
2017	33 725	15 857	17 868	1,075	16 621
2018	33 725	16 095	17 630	1,156	15 251
2019	33 725	16 336	17 389	1,242	14 001
2020	34 340,5	16 581	17 759,5	1,335	13 303
2021	34 340,5	16 830	17 510,5	1,436	12 194
2022	34 340,5	17 082	17 258,5	1,543	11 185
2023	34 956	17 338	17 618	1,659	10 620
2024	34 956	17 598	17 358	1,783	9 735
2025	34 956	17 862	17 094	1,917	8 917
2026	35 571,5	18 130	17 441,5	2,061	8 463
2027	35 571,5	18 402	17 169,5	2,216	7 748

Zdroj: vlastní zpracování

Pomocí tabulky 3.5 byly zjištěny diskontované peněžní toky. Výpočet začíná odečtením výdajů od příjmů, z čehož vzniknou čisté peněžní toky, a ty následně diskontujeme na současné hodnoty (DPT).

$$Výnosová\ hodnota_2 = \sum DPT + 13 \cdot DPT\ posledního\ roku \quad (3.15)$$

$$Výnosová\ hodnota_2 = 128\ 038 + 13 \cdot 7\ 748$$

$$Výnosová\ hodnota_2 = \mathbf{228\ 762\ Kč}$$

DPT – diskontované peněžní toky

3.5.2 Porovnávací metoda

Při oceňování porovnávací metodou se musí najít objekty (vinice) k porovnání. Tyto objekty by se měly nacházet v okolí oceňované vinice. Pokoušel jsem se najít podobné objekty v této lokalitě na internetové inzerci, ale bohužel se v inzerci momentálně žádné nenachází, oslovil jsem tudíž Zámecké vinařství Bzenec s. r. o. Všechny porovnávací vinice jsou majetkem

již zmíněného vinařství, které mi poskytlo veškeré potřebné informace k vytvoření porovnávací hodnoty oceňované vinice. Porovnávací vinice jsem vybíral podle data prodeje, což znamená, že všechny byly koupeny v roce 2017, aby cena byla co nejrealnější. Popisy vinic jsem vytvořil z vlastnických listů a také jsem všechny porovnávané vinice osobně prohlédl. Ceny porovnávaných vinic jsem čerpal z kupních smluv. Všechny tyto vinice se nachází v Jihomoravském kraji v katastrálním území obce Vracov.

Vinice I.

- | | |
|------------------------|------------------------------------|
| 1) Číslo parcely: | 3756/27 |
| 2) Viniční trať: | Za vinohrady |
| 3) Vzdálenost od obce: | do 1 km |
| 4) Výměra: | 866 m ² |
| 5) BPEJ: | 00810 (popsáno u oceňované vinice) |
| 6) Hustota vinice: | 4400 rostlin na hektar |
| 7) Kvalita vinné révy: | střední |
| 8) Stáří vinné révy: | 14 let |
| 9) Nosná konstrukce: | betonové sloupky |
| 10) Šířka řádků: | optimální |
| 11) Cena: | 85 700 Kč |

Optimální šířka řádků vinohradu znamená, že je možné vinici obdělávat zemědělskými stroji, tzn. že jsou řádky dost široké na projetí traktorů a ostatních strojů.

Vinice II.

- | | |
|------------------------|------------------------|
| 1) Číslo parcely: | 3953/230 |
| 2) Viniční trať: | Za vinohrady |
| 3) Vzdálenost od obce: | do 1 km |
| 4) Výměra: | 458 ² |
| 5) BPEJ: | 00810 |
| 6) Hustota vinice: | 4120 rostlin na hektar |
| 7) Kvalita vinné révy: | střední |
| 8) Stáří vinné révy: | 10 let |
| 9) Nosná konstrukce: | betonové sloupy |
| 10) Šířka řádků: | optimální |

11) Cena: 48 100 Kč

Vinice III.

1) Číslo parcely: 3753/120
2) Viniční trať: Zmoles
3) Vzdálenost od obce: do 1 km
4) Výměra: 1377 m²
5) BPEJ: 00810, 00840, 00511
6) Hustota vinice: 4315 rostlin na hektar
7) Kvalita vinné révy: vysoká
8) Stáří vinné révy: 7 let
9) Nosná konstrukce: betonové sloupky
10) Šířka řádků: optimální
11) Cena: 218 900 Kč

Vinice IV.

1) Číslo parcely: 3753/301
2) Viniční trať: Zmoles
3) Vzdálenost od obce: do 1 km
4) Výměra: 1765 m²
5) BPEJ: 00110
6) Hustota vinice: 4005 rostlin na hektar
7) Kvalita vinné révy: vysoká
8) Stáří vinné révy: 9 let
9) Nosná konstrukce: betonové sloupky
10) Šířka řádků: optimální
11) Cena: 259 500 Kč

BPEJ 00110 znamená, že půda je převážně černozem v mírném svahu. Obsah skeletu je do 10 %. Nachází se ve velmi suchém a teplém klimatickém regionu. Bodová výnosnost půdy má hodnotu 72 (středně produkční půda). Podle oceňovací vyhlášky je základní cena této půdy 14,94 Kč/m².

Vinice V.

- | | |
|------------------------|------------------------|
| 1) Číslo parcely: | 3953/176 |
| 2) Viniční trať: | Za humny |
| 3) Vzdálenost od obce: | do 1 km |
| 4) Výměra: | 1444 m ² |
| 5) BPEJ: | 00810, 00840, 00501 |
| 6) Hustota vinice: | 4214 rostlin na hektar |
| 7) Kvalita vinné révy: | střední |
| 8) Stáří vinné révy: | 5 let |
| 9) Nosná konstrukce: | betonové sloupky |
| 10) Šířka řádků: | optimální |
| 11) Cena: | 206 400 Kč |

BPEJ 00501 znamená, že půda je převážně černozem a je skoro na úplné rovině. Obsah skeletu je do 25 %. Nachází se ve velmi suchém a teplém klimatickém regionu. Bodová výnosnost půdy má hodnotu 55 (málo produkční půda). Podle oceňovací vyhlášky je základní cena této půdy 9,18 Kč/m².

Vinice VI.

- | | |
|------------------------|------------------------|
| 1) Číslo parcely: | 3751/83 |
| 2) Viniční trať: | Roviny |
| 3) Vzdálenost od obce: | do 1 km |
| 4) Výměra: | 1854 m ² |
| 5) BPEJ: | 00810, 00501, 00511 |
| 6) Hustota vinice: | 4297 rostlin na hektar |
| 7) Kvalita vinné révy: | střední |
| 8) Stáří vinné révy: | 11 let |
| 9) Nosná konstrukce: | betonové sloupky |
| 10) Šířka řádků: | optimální |
| 11) Cena: | 215 000 Kč |

Tab. 3.6 Rozdílnosti vinic

	Oceňovaná vinice	Porovnávací vinice					
		I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
Výměra v m ²	1368	866	458	1377	1765	1444	1854
BPEJ	00810, 00840, 00511	00810	00810	00810, 00840, 00511	00110	00810, 00840, 00501	00810, 00501, 00511
Hustota vinice: keře/ha	4385	4400	4120	4315	4005	4214	4297
Kvalita rostlin	vysoká	střední	střední	vysoká	vysoká	střední	střední
Stáří rostlin v letech	6	14	10	7	9	5	11
Cena v Kč	?	85 700	48 100	218 900	259 500	206 400	215 000
Cena za m ² v Kč	?	99	105	159	147	143	116

Zdroj: vlastní zpracování

Ocenění indexem odlišnosti

Jde o způsob ocenění, kde odlišnostem porovnávacích objektů vůči oceňovanému objektu přiřazujeme číselné indexy. Pro výpočet porovnávací hodnoty budeme používat cenu za 1 m², protože výměry porovnávacích vinic jsou hodně odlišné od oceňované vinice.

Tab. 3.7 Přídělení koeficientů odlišnosti a úprava ceny

	Vinice I.	Vinice II.	Vinice III.	Vinice IV.	Vinice V.	Vinice VI.
Cena za m ²	99	105	159	147	143	116
BPEJ	1,05	1,05	1	1,1	1	0,95
Hustota vinice	1	0,85	0,95	0,8	0,9	0,95
Kvalita rostlin	0,9	0,9	1	1	0,9	0,9
Stáří rostlin	0,7	0,8	1	0,9	1	0,8
Index odlišnosti	0,6615	0,6426	0,95	0,792	0,81	0,6498
Cena upravená	150	163	167	185	177	179

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce 3.6 je znázorněno, jak koeficienty odlišnosti upravují rozdílnosti porovnávacích objektů od oceňovaného. V případě, že je oceňovaný objekt v určitém pohledu lepší než porovnávací, sníží se u porovnávacího objektu koeficient odlišnosti o určitou hodnotu pod číslo 1. Pokud je oceňovaný objekt v něčem horší než porovnávací, koeficient odlišnosti se zvýší nad číslo 1, ale může se stát, že jsou oba objekty stejné v určité věci, a to znamená, že se koeficient rovná 1.

Zjištěné koeficienty se vynásobí a z nich vznikne index odlišnosti. Tímto indexem se podělí cena za 1 m², čímž vznikne cena upravená.

$$\text{Porovnávací hodnota za } m^2 = \frac{\sum \text{cen upravených}}{n} \quad (3.16)$$

$$\text{Porovnávací hodnota za } m^2 = \frac{1021}{6}$$

$$\text{Porovnávací hodnota za } m^2 = 170 \text{ Kč}$$

n – počet porovnávaných objektů

Porovnávací hodnota za 1 m^2 , která se musí vynásobit výměrou oceňovaného pozemku, aby vyšla jeho porovnávací hodnota, je 170 Kč.

$$\text{Porovnávací hodnota}_1 = 170 \cdot 1368$$

$$\text{Porovnávací hodnota}_1 = \mathbf{232\ 560\ Kč}$$

Ocenění odbornou rozvahou

Porovnávací hodnotu zjistíme pomocí průměru cen porovnávaných objektů. Opět použijeme cenu za 1 m^2 .

$$\text{Porovnávací hodnota za } 1 \text{ m}^2 = \frac{\sum \text{cen porovnávacích objektů za } 1 \text{ m}^2}{n} \quad (3.17)$$

$$\text{Porovnávací hodnota za } 1 \text{ m}^2 = \frac{769}{6}$$

$$\text{Porovnávací hodnota za } 1 \text{ m}^2 = 128 \text{ Kč}$$

$$\text{Porovnávací hodnota}_2 = 128 \cdot 1368$$

$$\text{Porovnávací hodnota}_2 = \mathbf{175\ 104\ Kč}$$

3.5.3 Nákladová metoda

Pro získání nákladové hodnoty musíme zjistit všechny náklady na vinici od jejího založení včetně nákladů na pozemek, na kterém je vystavěna. Tyto náklady se ještě musí převést na současnou hodnotu, aby měly správnou vypovídací hodnotu.

Tab. 3.8 Náklady na vinici v Kč

Rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Koupě čistého pozemku (orná půda)	12 955	0	0	0	0	0	0
Úprava půdy pro výsadbu	2 780	0	0	0	0	0	0
Náklady na sazenice	16 800	0	0	0	0	0	0
Zasazení	4500	0	0	0	0	0	0
Sloupky + dráty	67 400	0	0	0	0	0	0
Hnojení	3320	3434	3483	3628	3740	4022	4125
Údržba porostu a pozemku	7534	7792	7903	7935	7959	8015	8220
Daň z nemovitosti	91,314	91,314	91,314	97,1622	97,1622	97,1622	97,1622
Náklady celkem	115 380,3	11 317,3	11 477,3	11 660,2	11 796,2	12 134,2	12 442,2

Zdroj: Mikrosvín Mikulov, vlastní zpracování

V tabulce 3.8 jsou znázorněny náklady na vinici od jejího vytvoření. Prvním krokem pro postavení vinice byla koupě pozemku, který v roce 2011 podle kupní smlouvy stál 12 955 Kč, což je 9,47 Kč za 1 m². Druhým krokem bylo upravení půdy pro vysazení vinné révy, které se provádí traktorem a cena je 2 780 Kč. Ve třetím kroku se musely koupit sazenice, těch bylo 600 za 16 800 Kč, tzn. že 1 kus stál 28 Kč. Čtvrtým krokem bylo zasazení koupených sazenic. Tato práce se v roce 2011 hodnotila na 90 Kč za hodinu a trvala 50 hodin, takže celkové zasazení stálo 4500 Kč. V pátém kroku se musely koupit sloupky a dráty kvůli postavení nosné konstrukce vinné révy. Na vinici bylo potřeba 360 sloupků (1 sloupek = 180 Kč) a 2736 metrů drátu (1 metr drátu = 0,95 Kč), což dává celkovou cenu 67 400 Kč. V ceně je už zahrnuto i postavení nosné konstrukce. Již zmíněné náklady na vinici byly pouze v prvním roce, nicméně náklady na hnojení, údržbu a daň z nemovitosti se opakuji každý rok a v průběhu let se jejich cena většinou zvyšuje.

Tab. 3.9 Převedení nákladů na současnou hodnotu

Rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Celkové náklady	115 380,3	11 317,3	11 477,3	11 660,2	11 796,2	12 134,2	12 442,2
Inflace	1,9	3,3	1,4	0,4	0,3	0,7	2,5
Úročitel	1,109431	1,098945	1,078964	1,059831	1,058272	1,032475	1,025
Současné hodnoty nákladů	128 006,5	12 437,1	12 383,6	12 357,8	12 483,6	12 528,2	12 753,2

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce 3.9 jsou celkové náklady upraveny na současnou hodnotu pomocí úročitele. Celkové náklady jsou násobeny úročitelem a jejich výsledkem jsou současné hodnoty nákladů.

Celková nákladová hodnota se vytvoří součtem současných hodnot nákladů.

$$\text{Celková nákladová hodnota} = \sum \text{současná hodnota nákladů} \quad (3.18)$$

$$\text{Celková nákladová hodnota} = 202\,950 \text{ Kč}$$

4. Interpretace výsledků a zhodnocení

Ocenění vinice proběhlo pomocí více oceňovacích metod, jejichž výsledky jsou zde znázorněny. Z těchto výsledků pomocí syntetických metod zjistíme, která oceňovací metoda je ideální pro ocenění vinice a naopak která metoda má velké nedostatky a potřebovala by upravit nebo dopracovat. Syntetické metody jsou např. medián, aritmetický průměr, vážený průměr nebo metoda min-max.

4.1 Jednotlivé výsledky ocenění

Administrativní ocenění:

$$- \text{Administrativní hodnota} = 175\,860 \text{ Kč}$$

Tržní ocenění:

$$- \text{Výnosová hodnota}_1 = 241\,360 \text{ Kč}$$

$$- \text{Výnosová hodnota}_2 = 228\,762 \text{ Kč}$$

$$- \text{Porovnávací hodnota}_1 = 232\,560 \text{ Kč}$$

$$- \text{Porovnávací hodnota}_2 = 175\,104 \text{ Kč}$$

$$- \text{Nákladová hodnota} = 202\,950 \text{ Kč}$$

4.2 Medián

Medián rozděluje soubor prvků na dvě stejně velké části, tzn. že polovina hodnot je větších než určený medián a druhá polovina hodnot jsou menší. Když se jedná o soubor prvků se sudým počtem, mediánem je aritmetický průměr dvou prostředních hodnot, a v případě lichého počtu prvků je to jediná střední hodnota.

V našem případě je 6 prvků, a to znamená, že použijeme vzorec pro sudý počet prvků.

$$\text{Medián} = \frac{x_{\left(\frac{N}{2}\right)} + x_{\left(\frac{N}{2}+1\right)}}{2} \quad (4.1)$$

N – počet prvků

Pro výpočet mediánu je nutné seřadit prvky od nejnižšího po nejvyšší. Po seřazení použijeme již zmíněný vzorec.

$$x_1 - \text{porovnávací hodnota}_2 = 175\,104 \text{ Kč}$$

$$x_2 - \text{administrativní hodnota} = 175\,860 \text{ Kč}$$

$$x_3 - \text{nákladová hodnota} = 202\,950 \text{ Kč}$$

$$x_4 - \text{výnosová hodnota}_2 = 228\,762 \text{ Kč}$$

$$x_5 - \text{porovnávací hodnota}_1 = 232\,560 \text{ Kč}$$

$$x_6 - \text{výnosová hodnota}_1 = 241\,360 \text{ Kč}$$

$$\text{Medián} = \frac{x_{\left(\frac{6}{2}\right)} + x_{\left(\frac{6}{2}+1\right)}}{2}$$

$$Medián = \frac{x_3 + x_4}{2}$$

$$Medián = \frac{202\,950 + 228\,762}{2}$$

$$Medián = 215\,856 \text{ Kč}$$

4.3 Aritmetický průměr

Výpočet aritmetického průměru vznikne součtem všech hodnot prvků a jeho následným vydělením počtem prvků.

Hodnoty prvků jsou složeny z administrativního ocenění, které je 175 860 Kč a tržního ocenění, které se ještě dále skládá z výnosové, porovnávací a nákladové metody, jejichž součet vychází na 1 080 736 Kč. Počet prvků je v tomto případě 6.

$$AP = \frac{AO + TO}{6} \quad (4.2)$$

$$AP = \frac{175\,860 + 1\,080\,736}{6}$$

$$AP = 209\,433 \text{ Kč}$$

AP – aritmetický průměr

AO – administrativní ocenění

TO – tržní ocenění

4.4 Vážený aritmetický průměr

Pro výpočet váženého průměru postupujeme v podstatě stejně jako u průměru aritmetického, jen je rozdíl v tom, že můžeme všem prvkům přiřadit určitou váhu, se kterou se pak počítá. Tato váha určuje důležitost daných prvků. Pokud přiřadíme váhu větší, znamená to, že je pro nás prvek důležitější, a v případě přiřazení nižší váhy je pro nás daný prvek méně důležitý.

Obecný vzorec váženého aritmetického průměru (VAP)

$$VAP = \frac{\sum_{j=1}^k x_i \cdot n_i}{\sum_{j=1}^k n_i} \quad (4.3)$$

x_i – hodnota

n_i – váha (četnost)

Vzhledem k použitým metodám dojde ke snížení váhy u administrativní hodnoty, protože oceňování podle vyhlášky má řadu nedostatků. Dále se sníží váha u výnosové hodnoty, která je spočtena věčnou rentou (výnosová hodnota₁), protože se nepočítá s možnou změnou výnosů, což je hodně nepravděpodobné. Třetím prvkem se sníženou váhou je porovnávací hodnota₂, protože je vypočtena odbornou rozvahou a v ní není zohledněna odlišnost od porovnávacích vinic, pouze je přepočtena na správnou výměru. U těchto zmíněných prvků jsem snížil váhu na 0,75.

$$VAP = \frac{AH \cdot n_i + VH_1 \cdot n_i + VH_2 \cdot n_i + PH_1 \cdot n_i + PH_2 \cdot n_i + NH \cdot n_i}{\sum n_i} \quad (4.4)$$

$$VAP = \frac{175\,860 \cdot 0,75 + 241\,360 \cdot 0,75 + 228\,762 + 232\,560 + 175\,104 \cdot 0,75 + 202\,950}{0,75 + 0,75 + 1 + 1 + 0,75 + 1}$$

$$VAP = \frac{131\,895 + 181\,020 + 228\,762 + 232\,560 + 131\,328 + 202\,950}{5,25}$$

$$VAP = \mathbf{211\,146\,Kč}$$

AH – administrativní hodnota

VH – výnosová hodnota

PH – porovnávací hodnota

NH – nákladová hodnota

4.5 Metoda min-max

Výpočet metodou min-max je opět podobný aritmetickému průměru, pouze se v této metodě nezohledňují prvky s nejvyšší hodnotou a nejnižší hodnotou, tzn. že použijeme pouze 4 prvky místo 6 původních a vytvoříme z nich klasický aritmetický průměr.

Prvek s nejvyšší hodnotou je výnosová hodnota₁ a prvek s nejnižší hodnotou je porovnávací hodnota₂.

$$\text{metoda min} - \text{max} = \frac{AH + VH_2 + PH_1 + NH}{4} \quad (4.5)$$

$$\text{metoda min} - \text{max} = \frac{175\,860 + 228\,762 + 232\,560 + 202\,950}{4}$$

$$\text{metoda min} - \text{max} = \mathbf{210\,033\,Kč}$$

4.6 Zhodnocení výsledků a doporučení

Výsledky syntetických metod vyšly v rozmezí od 209 433 Kč do 215 856 Kč, což znamená, že oceňovací metody, které mají dobré vypovídací schopnosti a jejichž výpočty jsou reálné, by svými výsledky měly spadat do tohoto rozmezí. V tomto rozmezí se ale žádné výsledky metod nepohybují, a tak budeme brát zřetel pouze na výsledné hodnoty, které jsou poblíž.

Nejbližše rozmezí se pohybuje výsledek použité nákladové metody, která je náročná na zpracování, množství informací a zabere poměrně velké množství času, ale je nej přesnější, doporučuji ji tedy jako nejlepší pro ocenění vinice. Mezi další doporučované metody, ale ne už tak přesné, bych zařadil výnosovou metodu spočítanou pomocí diskontovaných peněžních toků a porovnávací metodu vypočtenou pomocí indexu odlišnosti. K těmto dvěma metodám je třeba hodně informací a zkušeností odhadce, ale mají dobré vypovídací schopnosti, protože se zohledňují odlišnosti od jiných vinic a počítá se s rozdílností výnosů v průběhu let, a to zajišťuje reálnost výsledného ocenění.

Mezi nedoporučované metody jsem zařadil výnosovou metodu spočítanou pomocí věčné renty a porovnávací metodu vypočtenou pomocí odborné rozvahy. Tyto dvě metody nedoporučuji, protože jejich výsledky jsou hodně odlišné od rozmezí syntetických metod,

a především nezohledňují odlišnosti od ostatních vinic a nepočítají s poklesem výnosů v čase, na druhou stranu jsou vcelku jednoduché na výpočet.

Jako poslední je administrativní ocenění, které bych z tržního hlediska také nedoporučil, protože administrativní hodnota vinice vyšla o hodně menší než výsledky syntetických metod. Ocenění podle vyhlášky není nijak náročné, ale není přesné pro určení tržní hodnoty. Vyhláška totiž není upravena na velké rozdílnosti mezi vinicemi, ale zohledňuje pouze stáří vinice. Existují sice srážky a přírážky, které by měly poupravit základní cenu určenou podle stáří, ale ani to nepomůže, protože u nich není zmínka o dotacích, rozdílnosti odrůd, výnosnosti, ekologickém hospodářství nebo snížení produkce kvůli prodloužení života keře.

Doporučil bych do srážek a přírážek zohlednit minimálně ekologické hospodářství, protože to je nejdůležitější, abychom zbytečně neničili faunu a flóru ve vinici škodlivými postřiky a my sami pak ve víně nepili chemický odpad vzniklý z těchto použitých postřiků. V případě, že by ekologická vinice stoupla na ceně ve vyhlášce, určitě by to motivovalo spoustu vinařů k jejímu zařízení. Nicméně některé vinaře už motivují samotné dotace na ekologické hospodářství, ale ty opět nejsou zahrnuty v oceňovací vyhlášce, takže nemají vliv na administrativní hodnotu vinice.

Dále bych se zaměřil na snižování produkce kvůli prodloužení života keře, protože když keř nebudeme přetěžovat, budeme z něj mít sice o něco menší výnos, ale zase může vydržet až dvojnásobek života, než kdyby byl přetěžován. To znamená, že by hodnota vinice mohla být vyšší, poněvadž by se nemusela klouct každých 30 let, ale až každých 60 let, a to je velké množství ušetřených nákladů na obnovu; nemluvě o tom, že po obnově vinice keře hned nerodí, ke negativním vlivům je tudíž potřeba přičíst i prodlevu minimálně tří let bez úrody. Dopad by mohl být takový, že spoustu vinařů přestane přetěžovat keře a zvýší kvalitu hroznů díky tomu, že ve vyhlášce vzroste cena za takto vedený vinohrad.

Co se týče odrůd, dnes už v ceně sazenic velké odlišnosti nejsou, ale následná cena vypěstovaných bobulí je odlišná v řádu několika korun za kilogram. Nicméně zastávám názor, že není třeba toto zmiňovat ve vyhlášce, protože předchozí tři aspekty jsou dle mého názoru důležitější, a především motivující pro tvorbu kvalitního vinařství s dobrým vínem, což je pro spotřebitele nejdůležitější.

Mým cílem bylo vytvořit takový výpočtový rámec, který by byl univerzálně aplikovatelný i mimo rozsah této konkrétní vinice. Tento bod považuji za splněný. Jsem přesvědčen, že při použití údajů odlišné vinice by vyšly takové výsledky, s jejichž pomocí by bylo možné adekvátně rozhodnout, jaké ocenění by bylo pro libovolnou vinici nejvhodnější.

5. Závěr

V této práci jsem se zabýval oceňováním zemědělské půdy a porostů. **Cílem** bylo nalezení nejlepšího způsobu ocenění vybrané vinice s tím, že tento způsob bude možné aplikovat na jakoukoliv vinici a jeho výsledky budou stále platné.

V teoretické části byly popsány administrativní a tržní hlediska oceňování, které dále byly rozčleněny do různých metod a způsobů výpočtu ocenění, a také zde byly vypsány zákony a normy související s oceňováním zemědělské půdy a porostů.

V praktické části jsem popsal základ českého vinohradnictví a dále jsem aplikoval oceňovací metody popsané v teoretické části. Po vypočtení hodnot ocenění oceňovacími metodami jsem následně pomocí syntetických metod došel k rozmezí prodejní částky vinice. Nejblíže u této částky se pohybovala metoda nákladová, která není vůbec jednoduchá na zpracování, je k ní potřeba spousta informací a výpočet je časově náročný, nicméně tuto metodu můžu doporučit, protože je spolehlivá a počítá se při ní s použitým materiálem při stavění vinice. Hned po nákladové metodě bych mohl doporučit metodu výnosovou, vypočtenou pomocí diskontovaných peněžních toků, a metodu porovnávací, vypočtenou pomocí indexu odlišnosti. Obě tyto metody rovněž nejsou úplně jednoduché na zpracování, ať už z hlediska časového, tak z hlediska znalostí odhadce, který musí umět správně využít informace o oceňovaném objektu. Při určení hodnoty pomocí diskontovaných peněžních toků se dbá na rozdílnost výnosů v čase, což přináší výsledky, jež jsou v drtivé většině situací reálné. U výpočtu indexu odlišnosti se odlišují rozdílnosti mezi porovnávanými objekty a oceňovaným objektem, což vypovídá o tom, že se vinice oceňuje podle reálného stavu, a to znamená, že tento výsledek je ve vysoké míře spolehlivý.

Metody, které bych nedoporučoval, jsou výnosová metoda vypočtená pomocí věčné renty a porovnávací metoda spočítaná pomocí odborné rozvahy. Jejich hodnoty se sice dají vypočíst celkem jednoduše, ale většinou neodpovídají reálnému stavu oceňované vinice. Nevýhodou u věčné renty je, že ve výpočtu nejsou zohledněny rozdílnosti ve výnosech během let a počítá se s dlouhodobými konstantními výnosy, což může hodnotu objektu výrazně zkreslovat. Odborná rozvaha je většinou nepřesná, protože se u ní nezohledňují rozdílnosti od ostatních vinic, tudíž ocenění většinou neodpovídá skutečnému stavu.

Znění **hypotézy** v této práci bylo, že se administrativní hodnota bude hodně odlišovat od tržních cen vinice, což se potvrdilo, a proto z tržního hlediska nemůžu doporučit administrativní ocenění, protože za prvé vůbec neodpovídá reálné tržní hodnotě vinice a za druhé má oceňovací vyhláška spousta nedostatků, které by tam bylo třeba zařadit. Hlavními nedostatky při

oceňování podle vyhlášky je nezařazení odlišností mezi vinicemi, jako jsou dotace, ekologické hospodářství nebo snížení produkce, kvůli prodloužení života keře.

Seznam použité literatury

Knižní zdroje

1. BRADÁČ, A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. Praha: Linde, 2007. ISBN 978-80-7201-679-2
2. HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia s. r. o., 2009. 246 s. ISBN 978-80-89364-29-9
3. KLIKA, Pavel. *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. 62 s. ISBN 978-80-2144567-3
4. PAVLOUŠEK, Pavel. *Pěstování révy vinné*. Praha: Grada, 2011. 336 s. ISBN 978-80-247-3314-2.
5. SHAPIRO, E., D. MACKMIN and G. SAMS. *Modern methods of Valuation*. New York: Routledge, 2013. ISBN 978-0-08-097116-2

Internetové zdroje

1. Český úřad zeměměřický a katastrální: Fotka katastrální mapy. [online]. [cit. 2017-11-15]. Dostupné na: <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?Themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=2148108738&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>
2. Český úřad zeměměřický a katastrální: Nahlížení do katastru nemovitostí. [online]. [cit. 2017-11-14]. Dostupné na: http://nahliznidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?Encrypted=LfyagdwDmUKwl1cNZYtToLiWZ9r3a4-4fCvs_O8-402FTO7Nak2SajYo10UAPahilvaiRNH4Snn4mm37qIslk6XKJnuanatk6plcF9IwKpa2QPpP7ddTbQ==
3. Český úřad zeměměřický a katastrální: Poskytování údajů z katastru nemovitostí. [online]. [cit. 2017-11-14]. Dostupné na: <http://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Poskytovani-udaju-z-KN.aspx>
4. EAGRI: Dotace – výše podpory. [online]. [cit. 2018-01-21]. Dostupné na: <http://eagri.cz/public/web/mze/dotace/legislativa/legislativa-cr/sot-vino/100049084.html>
5. EAGRI: Hektarový výnos. [online]. [cit. 2018-02-14]. Dostupné na: <http://eagri.cz/public/web/mze/legislativa/pravni-predpisy-mze/tematicky-prehled/100048417.html>
6. EAGRI: Katastrální území s přiřazenými základními cenami zemědělských pozemků. [online]. [cit. 2016-03-11]. Dostupné na: <http://eagri.cz/public/web/mze/legislativa/pravni-predpisy-mze/tematicky-prehled/100508705.html>

7. EAGRI: Restrukturalizace a přeměna vinic. [online]. [cit. 2018-01-20]. Dostupné na: <http://eagri.cz/public/web/mze/dotace/legislativa/legislativa-cr/sot-vino/100049077.html>
8. EAGRI: Sazby dotace. [online]. [cit. 2018-03-12]. Dostupné na: <http://eagri.cz/public/web/mze/zemedelstvi/legislativa/hnojiva/cross-compliance/100055631.html>
9. EAGRI: Výsadba nové vinice. [online]. [cit. 2018-01-25]. Dostupné na: <http://eagri.cz/public/web/mze/zemedelstvi/zivotni-situace/chci-provest-vysadbu-nove-vinice.html>
10. EAGRI: Zatřídění vína – vinná réva. [online]. [cit. 2018-01-11]. Dostupné na: <http://eagri.cz/public/web/mze/zatrideni-vina/reva-vinna-a-vino/>
11. E-Finance: Cena nová, časová a obvyklá. [online]. [cit. 2018-01-17]. Dostupné na: <http://blog.e-finance.cz/cena-nova-casova-a-obvykla-jake-jsou-rozdily-1744>
12. Encyklopedie vína, vinařství a vinohradnictví: Znalec vín – hektarový výnos. [online]. [cit. 2018-02-14]. Dostupné na: <http://www.znalecvin.cz/hektarovy-vynos/>
13. Euroskop: Politiky EU – zemědělství. [online]. [cit. 2018-03-17]. Dostupné na: <https://www.euroskop.cz/8924/sekce/zemedelstvi/>
14. Farmy: Cena zemědělské půdy. [online]. [cit. 2018-01-28]. Dostupné na: <http://www.farmy.cz/cena-pudy/>
15. Měsíc: Sazby daně z pozemků. [online]. [cit. 2018-06-03]. Dostupné na: <https://www.mesec.cz/danovy-portal/dan-z-nemovitych-veci/sazby-dane-z-pozemku/>
16. Oceňovací předpis: Daně. [online]. [cit. 2018-04-01]. Dostupné na: file:///C:/Users/User/Downloads/Dane_2016_Ocenovaci-predpis_v02%20.pdf
17. Státní pozemkový úřad: Bonitované půdně ekologické jednotky. [online]. [cit. 2017-12-09]. Dostupné na: <http://www.spucr.cz/bpej>
18. Státní správa zeměměřictví a katastru: Číselník bonitovaných půdně ekologických jednotek. [online]. [cit. 2017-12-08]. Dostupné na: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Ciselniky-ISKN/Ciselniky-k-nemovitosti/Ciselnik-bonitovanych-pudne-ekologickych-jednotek.aspx?feed=RSS>
19. Svaz vinařů České republiky: Ekonomika vinohradnictví v ČR. [online]. [cit. 2017-11-11]. Dostupné na: <http://www.svcr.cz/ekonomika-vinohradnictvi-v-cr>
20. Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, v. v. i.: BPEJ podle mapy. [online]. [cit. 2017-12-08]. Dostupné na: <https://bpej.vumop.cz/index.php?value=00810>

21. Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, v. v. i.: eKatalog BPEJ. [online]. [cit. 2017-12-08]. Dostupné na: <https://bpej.vumop.cz>
22. Zákon č. 298/2014 Sb. ze dne 18. prosince 2014 o průměrných základních cenách zemědělských pozemků. Dostupné na: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2014-298>
23. Zákon č. 338/1992 Sb. ze dne 4. května 1992 o dani z nemovitých věcí. Dostupné na: https://zakony.penize.cz/338-1992-sb-zakon-o-dani-z-nemovitosti#par_6
24. Zákon č. 151/1997 Sb. ze dne 10. července 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Dostupný na: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>
25. Zemědělské nemovitosti půda a farmy: Cenová mapa půdy. [online]. [cit. 2018-01-28]. Dostupné na: http://www.farmy.cz/clanek.php/info_20170406_CENOVA-MAPA-PUDY_100000.html

Seznam zkratk

AH	administrativní hodnota
AO	administrativní ocenění
AP	aritmetický průměr
BPEJ	bonitované půdně ekologické jednotky
CC	celková cena bonity
CČ	časová cena nemovitosti
CHTP	celková hodnota trvalého porostu
CHZP	celková hodnota zemědělského pozemku
COB	prodejní cena objektu
C_v	cena určená výnosovým způsobem
C_{ve}	výnosová hodnota etalonu
ČHMÚ	Český hydrometeorologický ústav
DPT	diskontované peněžní toky
EHS	Evropské hospodářské společenství
EVS	European Valuation Standards
F	zbytková hodnota
i	setinná úroková míra
i_i	úroková míra vyjadřující inflaci
i_n	nominální úroková míra
i_r	reálná úroková míra
IP	integrovaná produkce
IVS	International Valuation Standards
JTC	jednotková tržní cena
K_p	koeficient prodejnosti
n	počet daných objektů nebo jiná četnost
ND	náklady na dostavění
NH	nákladová hodnota
n_i	váha (četnost)
NO	náklady na opravu
NU	náklady na dohnání údržby
PIWI	pilzwiderstandsfähige Rebsorten
PH	porovnávací hodnota
q^n	úročitel n let

SZIF	státní zemědělský intervenční fond
SZP	Společná zemědělská politika
TC	tržní cena
TO	tržní ocenění
UZC	upravená základní cena
V	výměra
VAP	vážený aritmetický průměr
v_j	váha přiložená danému objektu
VH	výnosová hodnota
x_i	hodnota
ZC	základní cena
z_j	čistý roční zisk z objektu
z_n	čistý výnos v roce n

Seznam tabulek

Tab. 2.1 Kalkulační vzorec

Tab. 3.1 Příjmy z oceňované vinice za rok 2017

Tab. 3.2 Výdaje na oceňovanou vinici v roce 2017

Tab. 3.3 Roční příjmy v Kč

Tab. 3.4 Roční výdaje v Kč

Tab. 3.5 Diskontované peněžní toky

Tab. 3.6 Rozdílnosti vinic

Tab. 3.7 Přidělení koeficientů odlišnosti a úprava ceny

Tab. 3.8 Náklady na vinici v Kč

Tab. 3.9 Převedení nákladů na současnou hodnotu

Seznam obrázků

Obr. 3.1 Oceňovaná vinice

Obr. 3.2 Viniční trať Zmoles

Obr. 3.3 Parcela 3753/119

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Prohlašuji, že

- jsem byl seznámen s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 25. 4. 2018


Zbyněk Dvořáček

Seznam příloh

Příloha č. 1 Úprava cen zemědělských pozemků

Příloha č. 2 Základní ceny vinic

Přílohy

Příloha č. 1 Úprava cen zemědělských pozemků

Tab. 1.1 přírážky v %

1.	Hlavní město Praha			Území sousedních obcí	100
	Území hl. města	560		Katastrální území do 3 km	50
	Území sousedících obcí	280	5.	Obce 25-50 tis. obyv.	
	Katastrální území do 7 km	140		Území obce	160
2.	Obce nad 250 tis. obyv.			Území sousedních obcí	80
	Území obce	320	6.	Obce 10-25 tis. obyv.	
	Území sousedních obcí	160		Území obce	120
	Katastrální území do 5 km	80		Území sousedních obcí	60
3.	Obce 100–250 tis. obyv.		7.	Obce 5-10 tis. obyv.	
	Území obce	240		Území obce	80
	Území sousedních obcí	120		Sousední katastrální území	40
	Katastrální území do 4 km	60	8.	Obce 2-5 tis. obyv.	
4.	Obce 50-100 tis. obyv.			Území obce	40
	Území obce	200		Sousední katastrální území	20

Zdroj: Bradáč str.396, vlastní zpracování

Tab. 1.2 srážky v %

1.	Pozemky, které jsou vzdáleny od souvisle zastavěné části obce	
	2-3 km	3
	3-4 km	6
	4-5 km	10
	Nad 5 km	15
2.	Pozemky, které mají prokazatelně snížené zemědělské využití	
	Zvýšená balvanitost a další pevné překážky krom dále uvedených	až 15
	Vyšší výskyt stožárů na rozvod elektriny	až 25
	Potřeba odvodnění	až 35
	Chráněná území se zvýšenou ochranou životního prostředí	až 30
	Střední imisní zatížení (100 až 250 $\mu\text{g}/\text{m}^3/\text{rok}$)	až 15
	Silné imisní zatížení (nad 250 $\mu\text{g}/\text{m}^3/\text{rok}$)	až 20

Zdroj: Bradáč str.397, vlastní zpracování

Příloha č. 2 Základní ceny vinic

Tab. 2.1 Základní ceny vinic (vinná réva i se zařízením)

Základní ceny komerční vinice v Kč/m ²										
Věk	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1–10	76	80	86	93	95	96	96	95	94	90
11–20	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40
21–30	35	30	25	20	15	11	8	5	2	1
Základní ceny podnožové vinice v Kč/m ²										
Věk	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1–10	90	100	110	120	130	130	130	120	110	100
11–20	90	80	75	70	65	60	55	50	45	40
21–30	35	30	25	20	15	10	7	3	2	1
Základní ceny nekomerční vinice v Kč/m ² (výměra do 1000 m ²)										
Věk	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1–10	120	133	145	155	160	160	160	160	160	155
11–20	150	145	140	130	120	110	100	90	80	70
21–30	160	50	40	30	20	15	10	5	4	3
Základní ceny keřů vinné révy v pergolách, u zdi atd. v Kč/keř										
Věk	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1–10	300	340	380	420	460	460	460	460	460	460
11–20	440	420	400	380	360	340	320	300	280	260
21–30	240	220	200	180	160	140	120	100	80	60

Zdroj: Bradáč str.447, vlastní zpracování

Pozn. Ceny vinic u posledních let platí i pro keře ještě starší.